



GUTACHTEN

Aktenzahl: 25 E 37/24h

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 62 und 63 mit je 105/4274 Anteilen verbunden mit WE an W 6 St 1
- B-LNr. 64 und 65 mit je 30/2137 Anteilen verbunden mit WE an W 8 St 1
- B-LNr. 66 und 67 mit je 47/4274 Anteilen verbunden mit WE an W 9 St 1
- B-LNr. 74 mit 17/2137 Anteilen verbunden mit WE Magazin R1 St 1

der EZ 710, GB 01657 Leopoldstadt

Adresse: 1020 Wien, Herminengasse 6

Stichtag: 01. April 2025





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 01. April 2025, als Tag der Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	13
2.3.3. Hochwasserrisiko	14
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde	14
2.3.5. Anschlüsse	15
2.3.6. Kontaminationen	15
2.4. Gebäudebestand	17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	19
2.6. Objektbestand W 6 St 1	20
2.6.1. Raumprogramm W6 St 1	22
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume W6 St 1	23
2.6.3. Nutzfläche W6 St 1	26
2.6.4. Bestandsverhältnis W6 St 1	26
2.6.5. Wohnbeitragsvorschreibung W 6 St 1	27
2.7. Objektbestand W 8 St 1	27
2.7.1. Raumprogramm W 8 St 1	28
2.7.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume W 8 St 1	29
2.7.3. Nutzfläche W 8 St 1	32
2.7.4. Bestandsverhältnis W 8 St 1	32
2.7.5. Wohnbeitragsvorschreibung W 8 St 1	33
2.8. Objektbestand W 9 St 1	33
2.8.1. Raumprogramm W 9 St 1	34



2.8.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume W 9 St 1.....	35
2.8.3. Nutzfläche W 9 St 1.....	37
2.8.4. Bestandsverhältnis W 9 St 1.....	37
2.8.5. Wohnbeitragsvorschreibung W 9 St 1.....	37
2.9. Objektbestand Magazin R1 St 1.....	38
2.9.1. Raumprogramm Magazin R1 St 1.....	39
2.9.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Magazin R1 St 1.....	39
2.9.3. Nutzfläche Magazin R1 St 1.....	39
2.9.4. Bestandsverhältnis Magazin R1 St 1.....	39
2.9.5. Wohnbeitragsvorschreibung Magazin R1 St 1.....	40
2.10. Aufteilung der Aufwendungen.....	40
2.11. Rücklage/ Investitionsvorschau.....	40
2.12. Wohnungseigentümersammlung.....	40
2.13. Energieausweis.....	41
3. Gutachten.....	44
3.1. Bewertungsgrundsätze.....	44
3.2. Restnutzungsdauer.....	45
3.2.1. Technische Lebensdauer.....	45
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	46
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	46
3.3. Bewertung.....	48
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	48
3.3.2. Bodenwert.....	49
3.3.3. Kapitalisierte Erträge.....	51
3.3.4. Verkehrswertermittlung der W 6 St 1 und W8 St 1 als wirtschaftliche Einheit.....	56
3.3.5. Verkehrswertermittlung der W 9 St 1.....	57
3.3.6. Verkehrswertermittlung des Magazin R1 St 1.....	58
4. Zusammenfassung.....	59
4.1. B-LNr. 62,63,64 und 65.....	59
4.2. B-LNr. 66 und 67.....	60
4.3. B-LNr. 74.....	61
5. Anmerkung.....	62
5.1. Umsatzsteuer.....	62
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	63
6. Fotodokumentation.....	64
7. Anlagen.....	79



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	8
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7:	medizinische Versorgung	11
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 10:	Luftbild	12
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12:	Schienerlärm [dB]	13
Abb. 13:	Hochwasserrisiko	14
Abb. 14:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 15:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 16:	Historischer Datumsvermerk auf den Einreichplänen	17
Abb. 17:	Ansicht und Schnitt	17
Abb. 18:	Kriegsschäden, um 1946	18
Abb. 19:	Wohnungsgrundriss W6 St 1	22
Abb. 20:	Festsetzung der Nutzwerte W6 St 1	26
Abb. 21:	Wohnungsgrundriss W8 St 1	28
Abb. 22:	Festsetzung der Nutzwerte W8 St 1	32
Abb. 23:	Wohnungsgrundriss W9 St 1	34
Abb. 24:	Festsetzung der Nutzwerte W9 St 1	37
Abb. 25:	Wohnungsgrundriss Magazin R1 St 1	38
Abb. 26:	Festsetzung der Nutzwerte Magazin R1 St 1	39
Abb. 27:	Lage der Vergleichswerte	49

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, Gerichtsabteilung 25, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Herr Rat Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 30. Oktober 2024 eingelangt am 08. November 2024 und ergänzendem Beschluss vom 03. März 2025 eingelangt am 11. März 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Auböck Bau GmbH
Drosselstrasse 36
4470 Enns

vertreten durch

Rechtsanwälte Dr. Amhof & Dr. Damian
GmbH
Linke Wienzeile 4
1060 Wien

1. Verpflichtete Partei

Roman Ascherov
Herminengasse 6/6+8
1020 Wien

2. Verpflichtete Partei

Lea Elisabeth Ascherov
Herminengasse 6/6+8
1020 Wien

wegen: EUR 390.000,00 samt Anhang (Zwangsvorst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **25 E 37/24h**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von je 105/4274 Anteilen, B-LNr. 62 und 63 verbunden mit WE an W 6 St 1; je 30/2137 Anteilen, B-LNr. 64 und 65 verbunden mit WE an W 8 St 1; je 47/4274 Anteilen, B-LNr. 66 und 67 verbunden mit WE an W 9 St 1 und 17/2137 Anteilen, B-LNr. 74 verbunden mit WE Magazin R1 St 1 der EZ 710, GB 01657 Leopoldstadt in 1020 Wien, Herminengasse 6 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 01. April 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 14. Jänner 2025 erfolglos, am 18. Februar 2025 und 01. April 2025 erfolgreich unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokolle bei den Anlagen sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV) bzw. Frau Ida Nebosis (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 2. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Nutzwertgutachten
- Energieausweis
- Festsetzung der Nutzwerte
- Beschluss zur abweichendem Aufteilungsschlüssel
- WE-Vertrag
- Vorausschau 2025
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Wohnbeitragsvorschreibung

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023



- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- 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 wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 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.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldsdorf EINLAGEZAHL 710
BEZIRKSGERICHT Leopoldsdorf

Letzte TZ 306/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
188/3 GST-Fläche 840
Bauf. (10) 687
Bauf. (20) 153 Herminengasse 6

Legende:

Bauf. (10): Baufächchen (Gebäude)
Bauf. (20): Baufächchen (Gebäudeebenenflächen)
A1 A2
3 gelöscht

7 ANTEIL: 71/2137

Andreas Horner
GEB: 1965-03-03 ADR: Herzg. 32 1100
a 4989/1993 IM RANG 5004/1992 Kaufvertrag 1992-07-09, Urkunde 1993-02-02 Eigentumsrecht
c 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
d 7892/1999 Wohnungseigentum an W 22/22A St 2

8 ANTEIL: 60/2137

Ulrike Novy
GEB: 1963-06-19 ADR: Willergasse 45/1, Wien 1230
b 6466/1993 IM RANG 5668/1993 Kaufvertrag 1992-09-04 Eigentumsrecht
d 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
e 7892/1999 Wohnungseigentum an W 2 St 1
f gelöscht

11 ANTEIL: 30/2137

Ernst Schmid
GEB: 1967-06-22 ADR: Ernstbrunn, Steinbach 68 2115
e 5439/1994 IM RANG 526/1994 Kaufvertrag 1993-09-09 Eigentumsrecht
f 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
g 7892/1999 Wohnungseigentum an W 21 St 2

13 ANTEIL: 69/2137

Michaela Weiss
GEB: 1968-06-17 ADR: Hermineng. 6/2/26 1020
j 7892/1999 Wohnungseigentum an W 26 St 2
l 2861/2006 IM RANG 2618/2006 Kaufvertrag 2006-06-14 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 62/2137

Marlene Reisinger
GEB: 1987-10-20 ADR: Bahnhofstr. 71, Traun 4050
g 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
n 7892/1999 Wohnungseigentum an W 20 St 2
p 1813/2011 Kaufvertrag 2011-04-08 Eigentumsrecht

Seite 1 von 8

k 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
l 7892/1999 Wohnungseigentum an W D2 St 1

38 ANTEIL: 32/4274

Elisabeth Kamelott
GEB: 1955-06-23 ADR: St. Pölten, Aying 26 3100
d 2359/1999 IM RANG 6299/1998 Kaufvertrag 1998-09-04 Eigentumsrecht
f 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
g 7892/1999 Wohnungseigentum an W D4a St 1
h 7892/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

39 ANTEIL: 32/4274

Ing. Alfred Kamelott
GEB: 1954-04-05 ADR: St. Pölten, Aying 26 3100
d 2359/1999 IM RANG 6299/1998 Kaufvertrag 1998-09-04 Eigentumsrecht
f 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
g 7892/1999 Wohnungseigentum an W D4a St 1
h 7892/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

40 ANTEIL: 131/2137

Johanna Reutemauer
GEB: 1962-05-23 ADR: Hermineng. 6/1/DG 3 1020
j 2813/1999 IM RANG 6299/1998 Kaufvertrag 1999-01-29 Eigentumsrecht
vorgemerkt
l 3450/1999 Rechtfertigung
m 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
n 7892/1999 Wohnungseigentum an W D3 St 1
o gelöscht

43 ANTEIL: 36/2137

Cecilia Taleb
GEB: 1976-02-09 ADR: Maria Theresien Straße 5/27, Wien 1090
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 3 St 1
i 706/2022 IM RANG 5418/2021 Kaufvertrag 2022-02-04 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 51/2137

Eva-Maria Eibensteiner
GEB: 1978-11-11 ADR: Hans Tinhof-Str. 16/2, Eisenstadt 7000
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 4 St 1
m 310/2004 IM RANG 5381/2003 Kaufvertrag 2003-06-10 Eigentumsrecht
n gelöscht

47 ANTEIL: 42/2137

Mag. Barbara Ehrlich
GEB: 1972-04-26 ADR: Hermineng. 6 1020
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 7 St 1
j 5691/2009 Schenkungsvertrag 2009-11-12 Eigentumsrecht
k gelöscht

49 ANTEIL: 44/2137

Brigitte Neubacher
GEB: 1948-09-07 ADR: Rustonstr. 6/15, Gmunden 4810
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 10 St 1
l 1242/2003 IM RANG 5492/2002 Kaufvertrag 2002-11-19 Eigentumsrecht

50 ANTEIL: 75/2137

Dr. Arno Gasteiger
GEB: 1947-09-30 ADR: Aignerstr. 41, Salzburg 5026
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes

Seite 3 von 8

27 ANTEIL: 22/4274

Udo Doblich
GEB: 1944-11-10 ADR: Scheffelstr. 7/9 1210
g 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
m 1506/1998 IM RANG 427/1998 Kaufvertrag 1997-05-20 Eigentumsrecht
n 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
o 7892/1999 Wohnungseigentum an W 15 St 1
p 7892/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

28 ANTEIL: 22/4274

Lisbeth Doblich
GEB: 1947-03-13 ADR: Scheffelstr. 7/9 1210
g 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
m 1506/1998 IM RANG 427/1998 Kaufvertrag 1997-05-20 Eigentumsrecht
n 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
o 7892/1999 Wohnungseigentum an W 15 St 1
p 7892/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

30 ANTEIL: 75/2137

Georg Hoffmann
GEB: 1953-01-02 ADR: Hermineng. 6/2/23 1020
h 1187/1995 IM RANG 527/1995 Kaufvertrag 1994-02-29 Eigentumsrecht
j 4592/1998 gerichtl Vergleich 1998-02-27 Eigentumsrecht
k 4592/1998 Zusammenziehung der Anteile
l 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
m 7892/1999 Wohnungseigentum an W 23 St 2
n 554/2004 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
o gelöscht

31 ANTEIL: 94/2137

Dipl.-Ing. Gabriele Wiedergut
GEB: 1969-03-13 ADR: Hermineng. 6/DG 6 1020
c 6714/1998 IM RANG 6666/1997 Kaufvertrag 1997-09-12 Eigentumsrecht
f 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
g 7892/1999 Wohnungseigentum an W D6 St 1

32 ANTEIL: 67/2137

Dipl.-Ing. Armin Wiedergut
GEB: 1972-09-24 ADR: Am Rain 270, Feistritz an der Drau 9710
h 1643/2002 Kaufvertrag 2002-03-05 Eigentumsrecht vorgemerkt
i 4118/2002 Rechtfertigung

34 ANTEIL: 115/2137

Mag. Angelika Pekkoll
GEB: 1966-02-03 ADR: Am Tabor 12/22 1020
e 7562/1998 IM RANG 6299/1998 Kaufvertrag 1998-04-01 Eigentumsrecht
g 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W D1 St 1

35 ANTEIL: 63/2137

Ursula Brückner
GEB: 1964-03-14 ADR: Hermineng. 6/DG 4 1020
e 7562/1998 IM RANG 6299/1998 Kaufvertrag 1998-06-25 Eigentumsrecht
g 7892/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 BGB
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W D4 St 1
i gelöscht

36 ANTEIL: 122/2137

Ulrike Furch
GEB: 1976-03-11 ADR: Hermineng. 6/DG 2 1020
h 7562/1998 IM RANG 6299/1998 Kaufvertrag 1998-04-22 Eigentumsrecht
vorgemerkt
j 744/1999 Rechtfertigung

Seite 2 von 8

gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20

n 2692/2005 IM RANG 5345/2004 Kaufvertrag 2005-06-13 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 42/2137

Brigitte Neubacher
GEB: 1948-09-07 ADR: Rustonstr. 6/15, Gmunden 4810
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 13 St 1
l 1242/2003 IM RANG 5492/2002 Kaufvertrag 2002-11-19 Eigentumsrecht

53 ANTEIL: 79/2137

Marie Kanku Mukenge
GEB: 1978-08-24 ADR: Via Luzzatti 48b, 31100 Treviso, Italien
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 16 St 1
r 2622/2013 IM RANG 21961/2012 Kaufvertrag 2012-08-14 Eigentumsrecht
v gelöscht

54 ANTEIL: 68/2137

Mag. Georg Tichler
GEB: 1972-12-27 ADR: Hermineng. 6/DG 2, Wien 1020
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 18 St 1
m 4438/2004 IM RANG 5381/2003 Kaufvertrag 2004-04-28 Eigentumsrecht
n gelöscht

55 ANTEIL: 47/2137

Mag. Günter Kohlhofer
GEB: 1961-07-12 ADR: Karlstetten Schiachthaus, 22 3121
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 19 St 1
k 2754/2002 IM RANG 2235/2002 Kaufvertrag 2002-05-10 Eigentumsrecht

56 ANTEIL: 18/2137

Marie Kanku Mukenge
GEB: 1978-08-24 ADR: Via Luzzatti 48b, 31100 Treviso, Italien
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 28 St 2
r 2620/2013 IM RANG 21961/2012 Kaufvertrag 2012-08-14 Eigentumsrecht
v gelöscht

57 ANTEIL: 71/2137

WINEGG Realitäten Gesellschaft m.b.H.
ADR: Masag, 13 1090
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 24 St 2
j 6313/2001 IM RANG 4740/2001 Kaufvertrag 2001-09-18 Eigentumsrecht
n gelöscht

58 ANTEIL: 73/2137

WINEGG Realitäten Gesellschaft m.b.H.
ADR: Masag, 13 1090
c 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Trandafiroiu geb 1953-07-20
h 7892/1999 Wohnungseigentum an W 27 St 2
j 6313/2001 IM RANG 4740/2001 Kaufvertrag 2001-09-18 Eigentumsrecht
n gelöscht

61 ANTEIL: 86/4274

Mag. Helga Schurmann
GEB: 1956-04-07 ADR: Fernöderweg 2, Ried im Innkreis 4910

Seite 4 von 8



b 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
c 7892/1999 Wohnungseigentum an W 12 St 1
e 4588/2014 Schenkungsvertrag 2014-04-24 Eigentumsrecht

62 ANTEIL: 105/4274
Roman Ascherov
GEB: 1989-05-10 ADR: Herminengasse 6/6, Wien 1020
b 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
c 7892/1999 Wohnungseigentum an W 6 St 1
d 4533/2015 IM RANG 3281/2015 Kaufvertrag 2015-06-09 Eigentumsrecht
e 4533/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
g gelöscht

63 ANTEIL: 105/4274
Lea Elisabeth Ascherov
GEB: 1993-09-26 ADR: Herminengasse 6/6, Wien 1020
b 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
c 7892/1999 Wohnungseigentum an W 6 St 1
d 4533/2015 IM RANG 3281/2015 Kaufvertrag 2015-06-09 Eigentumsrecht
e 4533/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
h gelöscht

64 ANTEIL: 30/2137
Roman Ascherov
GEB: 1989-05-10 ADR: Herminengasse 6/6, Wien 1020
b 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
c 7892/1999 Wohnungseigentum an W 8 St 1
e 2680/2019 IM RANG 1035/2019 3054/2019 Kaufvertrag 2019-02-12
Eigentumsrecht
f 2680/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

65 ANTEIL: 30/2137
Lea Elisabeth Ascherov
GEB: 1993-09-26 ADR: Herminengasse 6/6, Wien 1020
b 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
c 7892/1999 Wohnungseigentum an W 8 St 1
e 2680/2019 IM RANG 1035/2019 3054/2019 Kaufvertrag 2019-02-12
Eigentumsrecht
f 2680/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

66 ANTEIL: 47/4274
Roman Ascherov
GEB: 1989-05-10 ADR: Herminengasse 6/6, Wien 1020
a 7892/1999 Wohnungseigentum an W 9 St 1
b 4743/2019 IM RANG 4407/2019 Kaufvertrag 2019-08-29 Eigentumsrecht
c 4743/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

67 ANTEIL: 47/4274
Lea Elisabeth Ascherov
GEB: 1993-09-26 ADR: Herminengasse 6/6, Wien 1020
a 7892/1999 Wohnungseigentum an W 9 St 1
b 4743/2019 IM RANG 4407/2019 Kaufvertrag 2019-08-29 Eigentumsrecht
c 4743/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

69 ANTEIL: 24/2137
Nora Kovacs
GEB: 1988-06-05 ADR: Puppenhaingasse 1/1/3, Wien 1020
a 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
b 7892/1999 Wohnungseigentum an Magazin 5 St 1
c 4742/2020 IM RANG 3834/2020 Kaufvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

Seite 5 von 8

70 ANTEIL: 47/2137

Ing. Mag. Wolfgang Gschwandtner
GEB: 1970-11-20 ADR: Taborstraße 45/31, Wien 1020
a 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
b 7892/1999 Wohnungseigentum an W 14 St 1
c 5580/2021 IM RANG 5399/2021 Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht

71 ANTEIL: 75/2137

Mag. FW Stefan Kucher
GEB: 1973-05-27 ADR: Gumpendorferstraße 138, Wien 1060
a 7892/1999 Wohnungseigentum an W 25 St 2
b 6800/2022 Schenkungsvertrag 2022-12-19 Eigentumsrecht

73 ANTEIL: 17/2137

Gregor Zebettner
GEB: 1968-10-21 ADR: Herminengasse 4/2/25, Wien 1020
a 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
b 7892/1999 Wohnungseigentum an Magazin R2 St 1
c 5801/2024 Kaufvertrag 2024-02-27 Eigentumsrecht

74 ANTEIL: 17/2137

Roman Ascherov
GEB: 1989-05-10 ADR: Herminengasse 6/1/6+8, Wien 1020
a 1187/1995 7892/1999 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes
gemäß § 24a WEG an W 23 für Olga Transdaffiroiu geb 1953-07-20
b 7892/1999 Wohnungseigentum an Magazin R1 St 1
c 5801/2024 Kaufvertrag 2024-10-18 Eigentumsrecht

75 ANTEIL: 43/2137

Dipl.-Ing. Dorothee Christine Raichle-Ekong
GEB: 1966-08-20 ADR: Hörsdörfelgasse 2, Wien 1130
a 7892/1999 Wohnungseigentum an W 17 St 1
b 306/2025 IM RANG 214/2025 Kaufvertrag 2025-01-14 Eigentumsrecht
***** C *****
2 auf Anteil B-LNR 7
a 5022/1993 Schuldschein und Pfandurkunde 1992-08-10
PFANDRECHT
18 % z, 20 % VuZ, MGS 220.000,-- für 1.100.000,--
Creditanstalt-Bankverein
b gelöscht

14 a 7892/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt VII. Wohnungseigentumsvertrag
1999-03-26

15 auf Anteil B-LNR 47
a 1094/2000 Pfandurkunde 1998-08-25 Höchstbetrag 1.320.000,--
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

40 auf Anteil B-LNR 62 63
a 1442/2019 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-03-20
PFANDRECHT EUR 360.000,--
14 % z, 19 % Vz, 17 % Zz, MGS EUR 72.000,--
für Hausparkasse der Österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 387321)

b gelöscht

41 auf Anteil B-LNR 64 65
a 2680/2019 Pfandurkunde 2019-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 375.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)

c 2005/2024 Hypothekarklage (24 Cg 172/24a LG für ZRS Wien)

Seite 6 von 8

d 3694/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 58

42 auf Anteil B-LNR 30
a 4108/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hernalis - 4508/2019)
Pfandurkunde 2019-08-05 Höchstbetrag EUR 260.000,--
PFANDRECHT
für RAFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
b 4108/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hernalis - 4508/2019)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3 KG 01404 Neuwaldg CLNR 41
EZ 710 KG 01657 Leopoldstadt CLNR 42

c gelöscht
43 auf Anteil B-LNR 62 63 66 67
a 4743/2019 Pfandurkunde 2019-08-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 2005/2024 Hypothekarklage (24 Cg 172/24a LG für ZRS Wien)
d 3694/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 58

47 auf Anteil B-LNR 43
a 706/2022 Pfandurkunde 2021-10-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

b gelöscht
50 a 2367/2023
DINGSTANKEIT der Duldung der Errichtung einer
U-Bahn-Tunnelöhre in geschlossener Bauweise sowie die
Duldung des Bestandes und der Benützung dieser
U-Bahn-Anlage für den Betrieb einer U-Bahn je gem P 1.2
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2022-02-01, gem P B
Nachtrag 2022-09-08, gem P 1.2
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2022-02-01, gem P B
Nachtrag 2023-03-20, gem P I Bescheid 2023-03-21, gem P B
Nachtrag 2023-03-20, gem P B Nachtrag 2023-04-08, gem P B
Nachtrag 2023-05-05 für WIENER LINIEN GmbH & Co KG
(FN 181593z)

51 auf Anteil B-LNR 62 63
b 479/2024 IM RANG 2957/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-06-09
PFANDRECHT EUR 390.000,--
für Aubböck Bau GmbH (FN 266746z)
c 1954/2024 Hypothekarklage wj EUR 390.000,-- s.A. (65 Cg
72/24a - LG für ZRS Wien)

d 3694/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 56
52 auf Anteil B-LNR 64 65
a 4723/2023 Pfandurkunde 2019-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 112.500,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
b 2005/2024 Hypothekarklage (24 Cg 172/24a LG für ZRS Wien)
c 3694/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 58

53 auf Anteil B-LNR 62 63 66 67
a 5602/2023 Pfandurkunde 2019-08-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 63.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

Seite 7 von 8

(FN 247579m)

b 2005/2024 Hypothekarklage (24 Cg 172/24a LG für ZRS Wien)
c 3694/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 58
56 auf Anteil B-LNR 62 63
a 3565/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 390.000,-- samt 13,08 % z
seit 2024-01-01, 4 % ZZ seit 2024-04-16, Kosten EUR
14.980,87 samt 4 % z seit 2024-05-16, Kosten EUR 3.408,67
für Aubböck Bau GmbH (FN 266746z)
25 E 37/24h

b 3565/2024 Pfandrecht siehe CLNR 51 b

58 auf Anteil B-LNR 62 bis 67
a 3694/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 385.669,08 samt folgender
Zinsen pro Vierteljahr bei jeweils vierteljährlicher
Kapitalisierung schin von 0,463 % z aus EUR 189.865,85 ab
2024-05-28, 0,95 % z aus EUR 189.865,85 ab 2024-06-28,
0,438 % z aus EUR 195.803,23 ab 2024-06-28, 0,95 % z aus
EUR 195.803,23 ab 2024-06-28, Kosten EUR 1.301,80 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
25 E 38/24f

b 3694/2024 Pfandrecht siehe CLNR 41 43 52 53

60 auf Anteil B-LNR 37 38
a 5406/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3244/2024)
Pfandurkunde 2024-10-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.800.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)

b 5406/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3244/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 297 KG 01002 Aisergrund C-LNR 70
EZ 813 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 110
EZ 316 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39
EZ 479 KG 01009 Mariahilf C-LNR 34
EZ 675 KG 01010 Neubau C-LNR 91
EZ 710 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 60

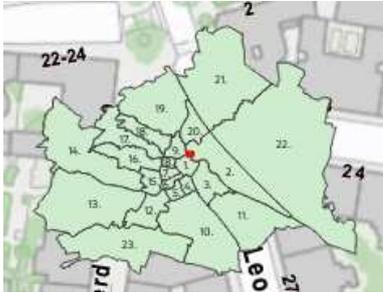
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 18.02.2025 14:26:50

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ per Adresse Herminengasse 6. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Herminengasse – Obere Donaustraße – Floßgasse – Franz-Hochedlinger-Gasse.

Die Herminengasse beginnt bei der Oberen Donaustraße im Südwesten und verläuft nordöstlich bis zum Straßenzug „Große Schiffgasse“. Sie wird gegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Im ggst. Bereich zwischen der Franz-Hochedlinger-Gasse und dem Straßenzug „Obere-Donau-Straße“ ist sie aufgrund des U-Bahnzugangs eine Sackgasse. Benannt wurde die Herminengasse im Jahr 1868.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Herminengasse wie folgt beschrieben:

HERMINENGASSE. Im nördl. Abschnitt geschlossene 4geschossige historistische Wohnhausverbauung von 1871/72: Nr. 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21.

Der 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ erstreckt sich über 19,24 km² und hat ca. 110.100 Einwohner. Er liegt zwischen der Donau und dem Donaukanal. Im Nordwesten – ebenfalls auf dieser „Insel“ – befindet sich der 20. Bezirk „Brigittenau“. Östlich – am linken Donauufer – liegt der 22. Bezirk „Donaustadt“. Westlich – am gegenüberliegenden Ufer des Donaukanals – grenzen die Bezirke 9, 1 und 3 an, während sich im Südosten der 11. Bezirk befindet. Im 2. Bezirk befindet sich u.a. das gesamte 6 km² umfassende Erholungs- und Freizeitgebiete des Praters sowie der 52,2 ha große Augarten mit der ältesten barocken Gartenanlage der Stadt.



2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In Die U-Bahnhaltestellen der Linie U2 und U4 Schottenring liegen in fußläufiger Entfernung. Weiters sind Stationen der Straßenbahnlinien 1 und 31 sowie die Autobuslinien 5A zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Straßenbahnlinie 1 fährt vom 10., Stefan-Fadinger-Platz zum Matzleinsdorfer Platz (5. Bezirk), quert anschließend - über die Wiedner Hauptstraße - den 4. Bezirk, um beim Karlsplatz in den 1. Bezirk zu wechseln. Ab Staatsoper fährt sie die Ringstraße weiter im Uhrzeigersinn bis zum Franz-Josefs-Kai und diesen bis zur Urania. Dort wechselt sie in den 3. Bezirk, quert bei der Rotundenbrücke den Donaukanal und endet im 2., Prater Hauptallee. Die Autobuslinie 5 A startet im 2., Nestroyplatz (U1) und fährt über die Rotensterngasse und die Obere Augartenstraße, wechselt mit der Wasnergasse in den 20. Bezirk, um über die Engerthstraße, den Friedrich-Engels-Platz und die Leystraße bis zur Endstelle 20., Griegstraße zu gelangen. Die Straßenbahnlinie 31 beginnt in 1., Schottenring (U2 und U4), streift den nordwestlichen Teil des 2. Bezirkes, quert den 20. Bezirk, überquert die Donau auf der Floridsdorfer Brücke und fährt die Brünner Straße entlang bis nach 21., Stammersdorf. In Floridsdorf ist die Anbindung an das Schnellbahnsystem und an die U6 gegeben.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort

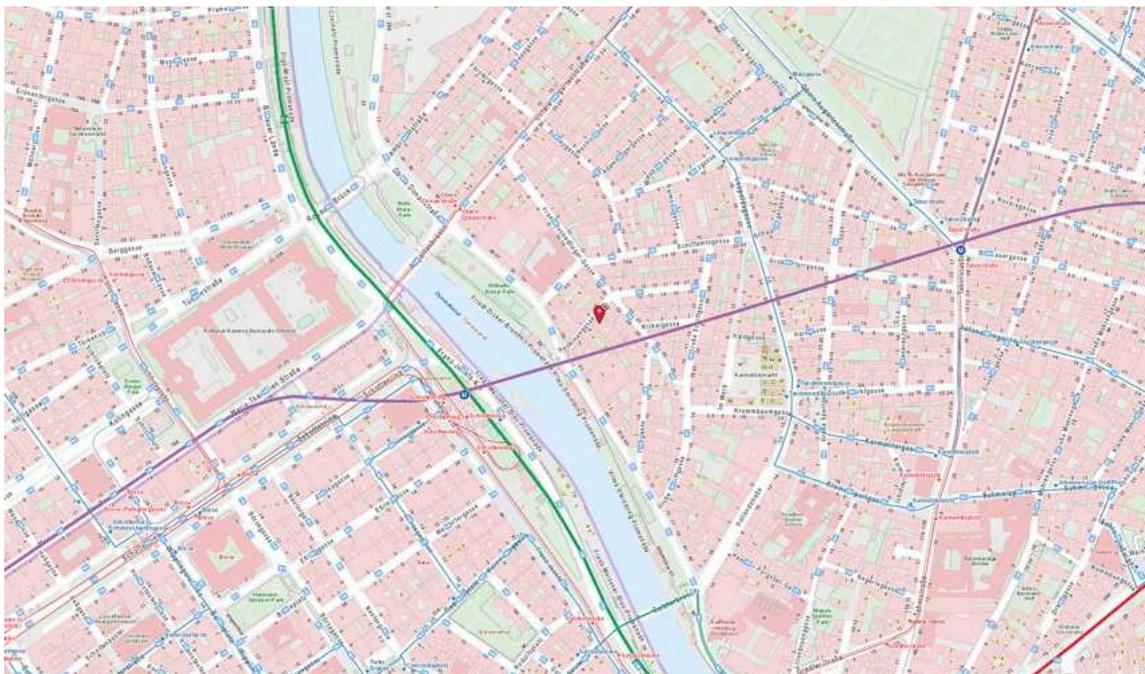
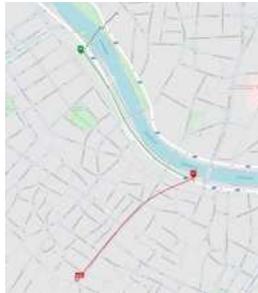




Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



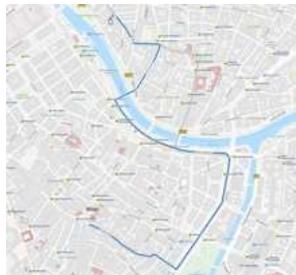
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 15 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Parkplatzsituation ist kritisch. Der 2. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Parkhäuser.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 2,8 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oamtc.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Anbindung an das Autobahnssystem in und um Wien ist über den am Südufer des Donaukanals verlaufenden Franz-Josefs-Kai und weiter über die Dampfschiffstraße und die Weißgerber Lände sehr gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	1,4 km	15 Min.	2,8 km
Westbahnhof	k.A.	19 Min.	6,4 km
Hauptbahnhof	k.A.	21 Min.	6,2 km
Bahnhof Wien-Mitte	2,0 km	12 Min.	2,3 km
Flughafen	k.A.	32 Min.	19,0 km



2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in den umliegenden Straßenzügen. Der Karmelitermarkt liegt ca. 0,3 km entfernt.
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Nach wenigen Gehminuten kann der 52,2 ha große Augarten, der größte Barockgarten Wiens erreicht werden. Den „Prater“ erreicht man von der bewertungsgegenständlichen Adresse aus mit der U-Bahnlinie U2 nach wenigen Stationen. Der Prater bietet mit seinen insgesamt 6 km² eine Vielzahl von Erholungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten: Wälder und Wiesen, den Vergnügungspark „Wurstel-Prater“, das Ernst-Happel-Fußball-Stadion, das Messegelände, die Trabrennbahn, das Stadionbad.
- Gesundheit:** Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Hollandstraße 15.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at



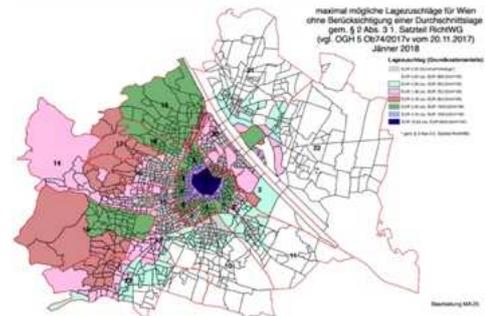
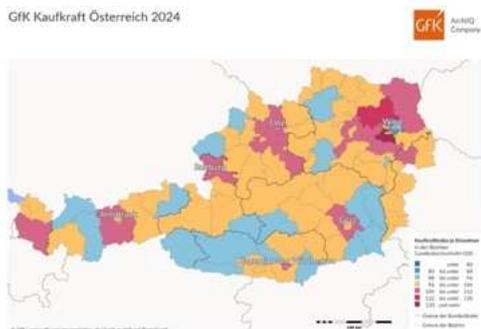
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data

Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und weist straßenseitig eine Nordwestausrichtung auf. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 840 m² angegeben.

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
188/3   GST-Fläche              840
        Bauf. (10)              687
        Bauf. (20)              153  Herminengasse 6
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****

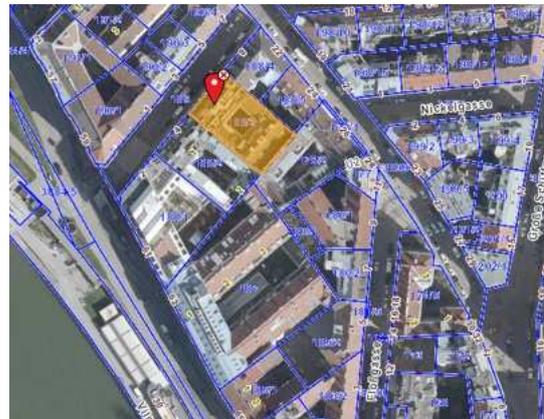
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (55-60 dB) gegeben.

Laut Auskunft durch die MA22 handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.



2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasserrisiko

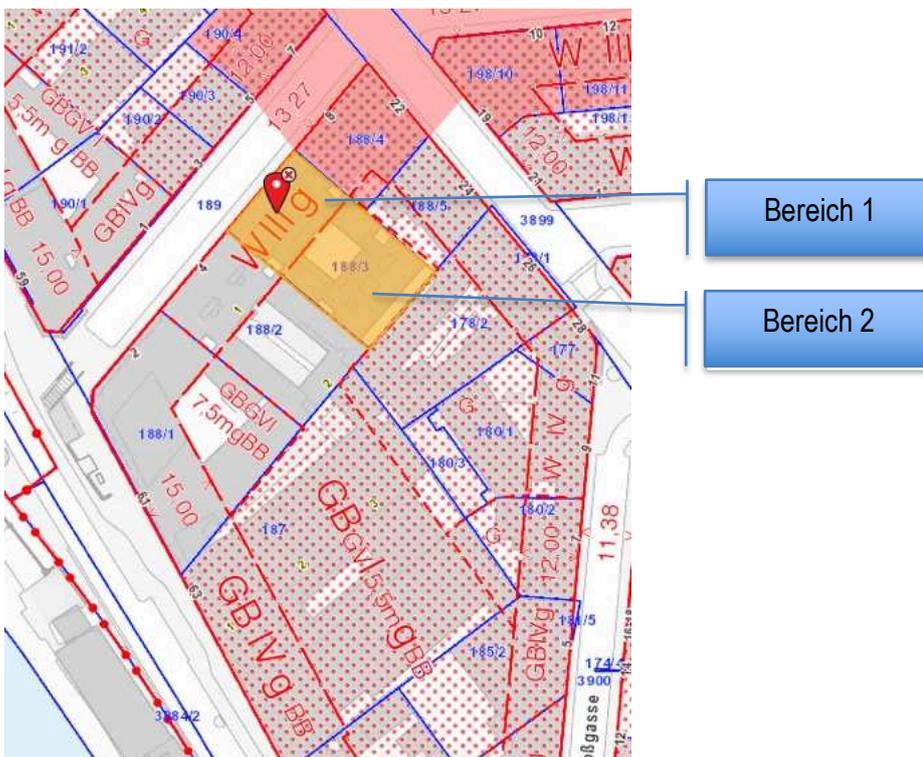


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at



Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

Bereich 1:

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise

Bereich 2:

- Bauland – gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Bauklasse I
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 5,5 m beschränkt
- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB2 bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet/Geschäftsviertel bzw. als Bauland/Gemischtes Baugebiet und Bauland/Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel gewidmeten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Weiters sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.“*

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

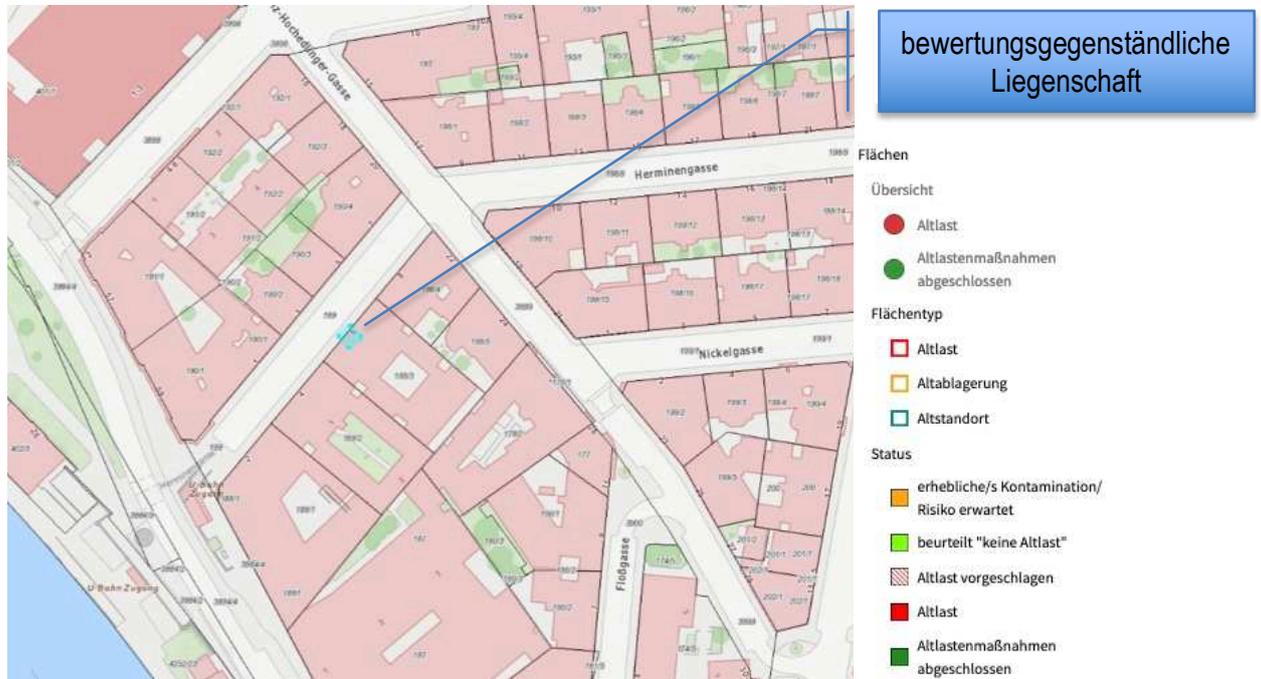
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

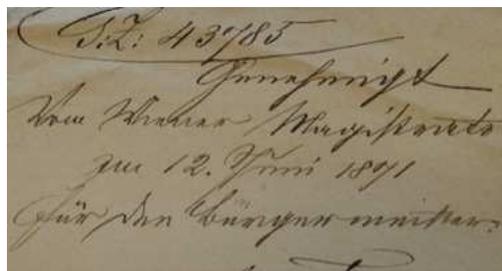
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

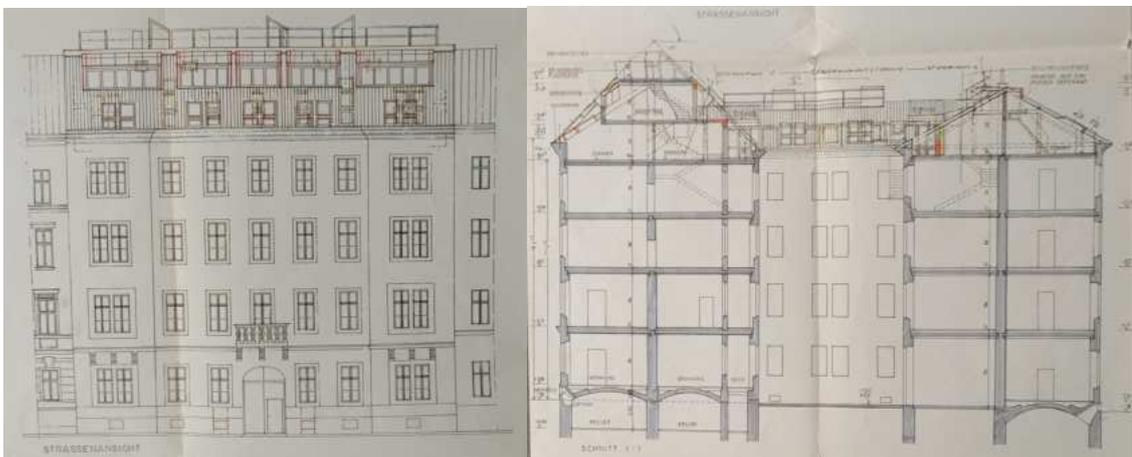
Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in einem viergeschossigen Wohnhaus mit Kellergeschoss sowie einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss des Bautyps „Bürgerhaus – Haus mit mittig liegendem Hof“ das ursprünglich in den Jahren um 1871 errichtet wurde.

Abb. 16: Historischer Datumsvermerk auf den Einreichplänen



Quelle: Bauakt MA37

Abb. 17: Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (Auswechslungsplan, Aufzug vom 1. Mai 1996)



Abb. 18: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien keinen Kriegsschaden.

Die Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft lautet: „...teilt der Bundeswohnbaufonds zunächst mit, dass der gegenständliche Bauakt bereits amtswegig vernichtet wurde. Die u. a. Daten wurden anhand der alten Buchhaltungskonten eruiert:

Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat für die Wiederherstellung des Hauses 1020 Wien, Herminengasse 6, EZ 710, KG 01657 Leopoldstadt, ein Darlehen in Höhe von ATS 51.900,-- zugesichert.

Das Datum des Bewilligungsbescheides war der 17. Dezember 1948.

Die vorzeitige Darlehensrückzahlung erfolgte am 12. Dezember 1973 unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, BGBl.Nr. 336/71.“

Dem Bauakt der MA 37 waren keine Pläne bezüglich des Wiederaufbaus zu entnehmen.

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt von der Herminengasse über eine doppelflügelige Holztüre mit Oberlichte in einer Hauseinfahrt. Von dieser gelangt man zur Stiege 1 und in den befestigten Innenhof. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten. Im Sockelbereich des Hauses sind augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden vorhanden.



Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. – 3. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	gemischter Bestand
Haustor:	doppelflügelige Holztüre mit Oberlichte
Stiegenhausform:	dreiläufige U-Treppe mit zwei Viertelpodesten
Stiegenhaus:	Steintreppen
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Lift:	vorhanden, fährt vom EG bis ins DG und hat 3 Haltestellen, jedoch keine im 1. OG
Außenanlagen:	befestigt

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit ein offenes Bauvorhaben:

- Überwachungsbogen – Einreichplan und statisches Gutachten zu Umbau Bad/WC/Küche, Top 25, vom 21. Oktober 2022



Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen erhoben werden:

- Einreichung – Plan, Herstellung von Gassenlokalitäten links und rechts des Hauseingangs vom 18. Juli 1883
- Bescheid – Deckenauswechslung, vom 17. Februar 1950
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 19. März 1953
- Bescheid – Bauanzeige gem. § 61 BO. f. Wien; Kenntnisnahme, vom 24. Oktober 1961
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Um- und Zubau; Dachgeschossausbau; Baubewilligung, vom 23. September 1994
- Bescheid – 1. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; vom 23. April 1997
- Bescheid – Personenaufzug Nr. AK 60078; Baubewilligung, vom 19. Juni 1997
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. AK 60078; Benützungsbewilligung, vom 28. August 1978
- Bescheid – 2. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, vom 05. März 1998
- Bescheid – Bauliche Herstellungen; Änderung und vertikaler Zubau im Dachgeschoss; Baubewilligung, vom 24. Juni 1998
- Bescheid – Ind.hydr. Personenaufzug Nr. AK 60078; Kenntnisnahme der Anzeige; Unwesentliche Änderung, vom 10. August 2005
- Abschluss nach Kenntnisnahme – Aufzug, vom 18. Jänner 2006
- Fertigstellungsanzeige – Umbau Top 8 vom 31. Mai 2013

2.6. Objektbestand W 6 St 1

Das Objekt W 6 St 1 liegt im 1. Stock und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit zusätzlichem Kastenriegelschloss betreten. Die Wohnung ist überwiegend in Richtung Herminengasse gegen Nordwesten ausgerichtet und verfügt überwiegend in diese Richtung orientierte Kunststoffisoliertglasfenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, eine Küche, einen Abstellraum, ein Bad, zwei Zimmer und einen kleinen Balkon, welcher augenscheinlich historisch



errichtet wurde. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war das Objekt über einen Durchbruch im Zimmer 2 mit der Wohnung W 8 St 1 verbunden.

In der Folge werden die Wohnungseigentumsobjekte W 6 St 1 und W 8 St 1 als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Abstellraum. Die Kühlung erfolgt mittels eines im Lichthof situierten Außengeräts und Splitgeräten in den Zimmern und dem Vorraum.

Laut Auskunft der verpflichteten Partei steht ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung. Dieses ist nicht mitparifiziert und konnte am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

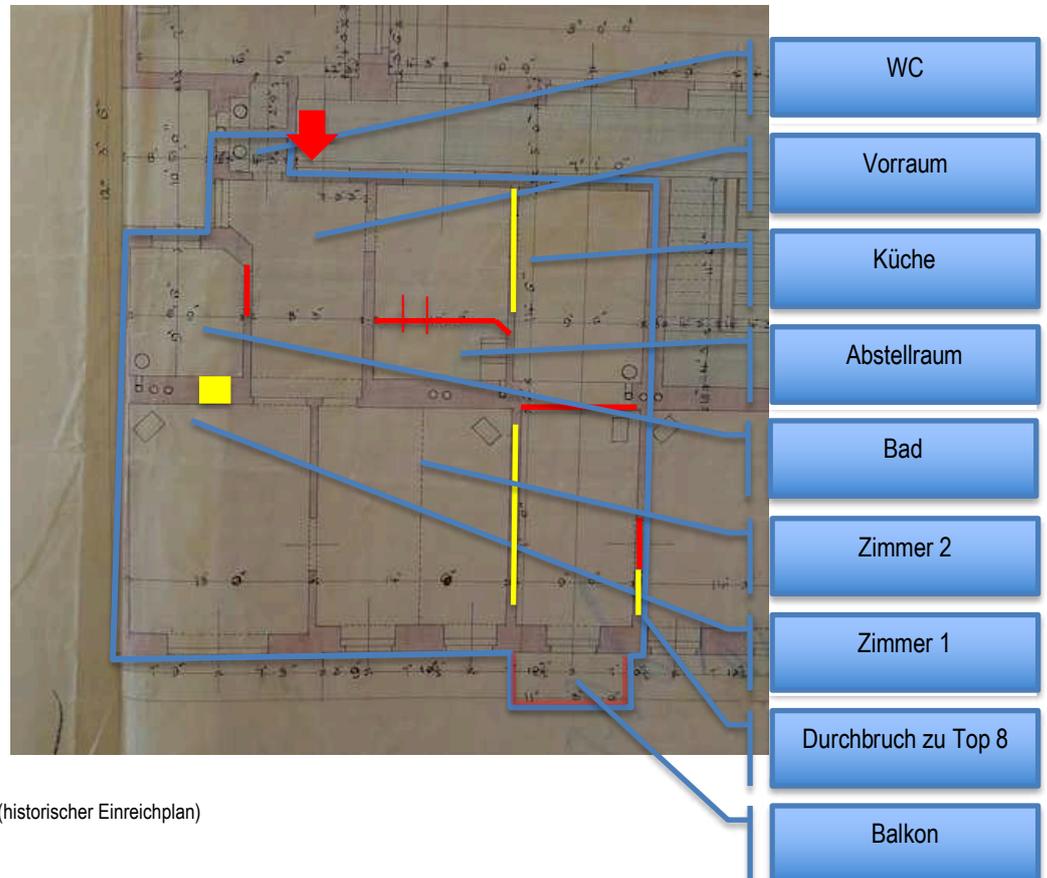
Der Gesamterhaltungszustand des Objektes ist als sehr gut zu bezeichnen. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt.

Dem Bauakt der MA 37 waren bei Einsichtnahme keinerlei Unterlagen zur Erbauung des Balkons, der vorgenommen Umbaumaßnahmen, dem Klimagerät oder dem Durchbruch zur Wohnung W 8 St 1 zu entnehmen.

Die Wohnung konnte am 18. Februar 2025 besichtigt werden.

Laut Angaben der verpflichteten Partei sei die Wohnung in sämtlichen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Heizung, Warmwasser, Kühlung) von der Wohnung W8 St 1 entkoppelt und unabhängig.

Abb. 19: Wohnungsgrundriss W6 St 1



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.6.1. Raumprogramm W6 St 1

- | | | | |
|----|-------------|----|----------|
| 1. | Vorraum | 5. | Zimmer 1 |
| 2. | WC | 6. | Bad |
| 3. | Küche | 7. | Zimmer 2 |
| 4. | Abstellraum | | |



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume W6 St 1

Raum:	Vorraum		
Türe:	doppelflügelige Holztür mit zusätzlichem Kastenriegelschloss		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt/ Stuck
Decke:	gemalt/ Stuck		
Fenster:	eine Kunststoffisoliertglasfenster in den Lichthof		
Beheizung:	Heizkörper, verschalt		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Klimasplitgerät		
begehbbare Räume:	WC, Küche, Zimmer 1 und Zimmer 2		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	gemalt/ Spot		
Fenster:	ein kleines Kunststoffisoliertglasfenster in den Lichthof		
Beheizung:	Heizkörper, verschalt		
Ausstattung:	Hänge-WC, Handwaschbecken		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Küche		
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre mit Glaseinsatz vom/zum Vorraum (zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war nur ein Türflügel eingehängt); einflügelige, profilierte Holztür vom/zum Abstellraum		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt/ Stuck
Decke:	gemalt/ Stuck		
Fenster:	zwei Oberlichten in das allgemeine Stiegenhaus		
Beheizung:	Heizkörper, verschalt		
Ausstattung:	Einbauküche (überdurchschnittlich ausgestattet) mit Kücheninsel, Klimasplitgerät		
begehbare Räume:	Vorraum, Abstellraum		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Abstellraum		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	-		
Zustand:	gut		



Raum:	Zimmer 1				
Türe:	doppelflügelige, profilierte Holztüre vom/zum Vorraum				
	einflügelige Glasschiebetüre vom/zum Bad				
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt/ Stuck		
Decke:	gemalt/ Stuck				
Fenster:	eine großes, straßenseitiges Kunststoffisoliertglasfenster				
Beheizung:	Heizkörper				
Ausstattung:	Klimasplitgerät				
begehbare Räume:	Vorraum, Abstellraum				
Zustand:	sehr gut				

Raum:	Bad				
Türe:	einflügelige Glasschiebetüre				
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies		
Decke:	abgehängt/Spots				
Fenster:	eine Kunststoffisoliertglasfenster in den Lichthof (inkl. Außenjalousie)				
Beheizung:	Fußbodenheizung				
Ausstattung:	zwei Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Therme				
begehbare Räume:	Zimmer 1				
Zustand:	sehr gut				



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre mit Glaseinsatz vom/zum Vorraum Durchbruch zur Wohnung W 8 St 1		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt/ Stuck
Decke:	gemalt/ Stuck		
Fenster:	zwei straßenseitige Kunststoffisoliertglasfenster und eine Balkontüre		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Klimasplitgerät		
begehbare Räume:	Vorraum, Top W 8 St 1		
Zustand:	sehr gut		

2.6.3. Nutzfläche W6 St 1

Gemäß der Festsetzung der Nutzwerte vom 21. Juli 1997 weist die Wohnung eine Fläche von 114,10 m² auf. Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Abb. 20: Festsetzung der Nutzwerte W6 St 1

Stiege 1/1. Stock/Top 6		Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A10	0,925	114,10 /	105

2.6.4. Bestandsverhältnis W6 St 1

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird laut Aussage der verpflichteten Partei eigengenutzt.



2.6.5. Wohnbeitragsvorschreibung W 6 St 1

Für die Wohnung wurden im April 2025 durch die Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Elfriede Erlach) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Elfriede ERLACH Immobilienverwaltung 1020 Wien, Schmelzlg. 3/18				Vorschreibungsliste April 2025 Seite 1			
207				1020 Wien, Herminengasse 6			
WEG HERMINENGASSE 6				2.405,14 m ² 2.137 Anteile €			
005-2 ASCHEROV ROMAN U.LEA ELISABETH							
Roman und Lea Elisabeth				Zahlschein, verbucht		330,36 Block 1	
6 ASCHEROV				Eigentum, Wohnzwecke		0,00 Block 2	
114,10 m ² Herminengasse 6/Top 6				Re 2025-00207-000113 vom 01.04.2025		0,73 Gebühr	
105 Ant 1020 Wien						20,0%	
<i>Vorschreibungsbl. 1</i>				<i>Netto</i>		<i>USt</i>	
BKI				116,23		10,0%	
				114,1000			
BK.II				68,31		10,0%	
				114,1000			
BK.III				31,72		10,0%	
Rep.Rückl.				114,10		0,0%	
				114,1000			
						331,09 Netto	
						21,77 USt	
						352,86 Brutto	

2.7. Objektbestand W 8 St 1

Das Objekt W 8 St 1 liegt im 1. Stock und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Wohnungseingangstür betreten. Die Wohnung ist überwiegend in Richtung Herminengasse gegen Nordwesten ausgerichtet und verfügt überwiegend in diese Richtung orientierte Kunststoffisoliertglasfenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, einen Gang, ein WC, drei Zimmer und ein Bad. Sie ist über einen Durchbruch in Zimmer 3 mit der Wohnung W 6 St 1 verbunden.

In der Folge werden die Wohnungseigentumsobjekte W 8 St 1 und W 6 St 1 als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer im WC situierten Gastherme und Fußbodenheizung, die Kühlung mittels eines im Lichthof situierten Außengeräts und eines Splitgeräts im Gang.

Die verpflichtete Partei erteilte keine Auskunft, ob ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung steht. Die Kellerabteile im Kellergeschoss wurden nicht mitparifiziert und konnte am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

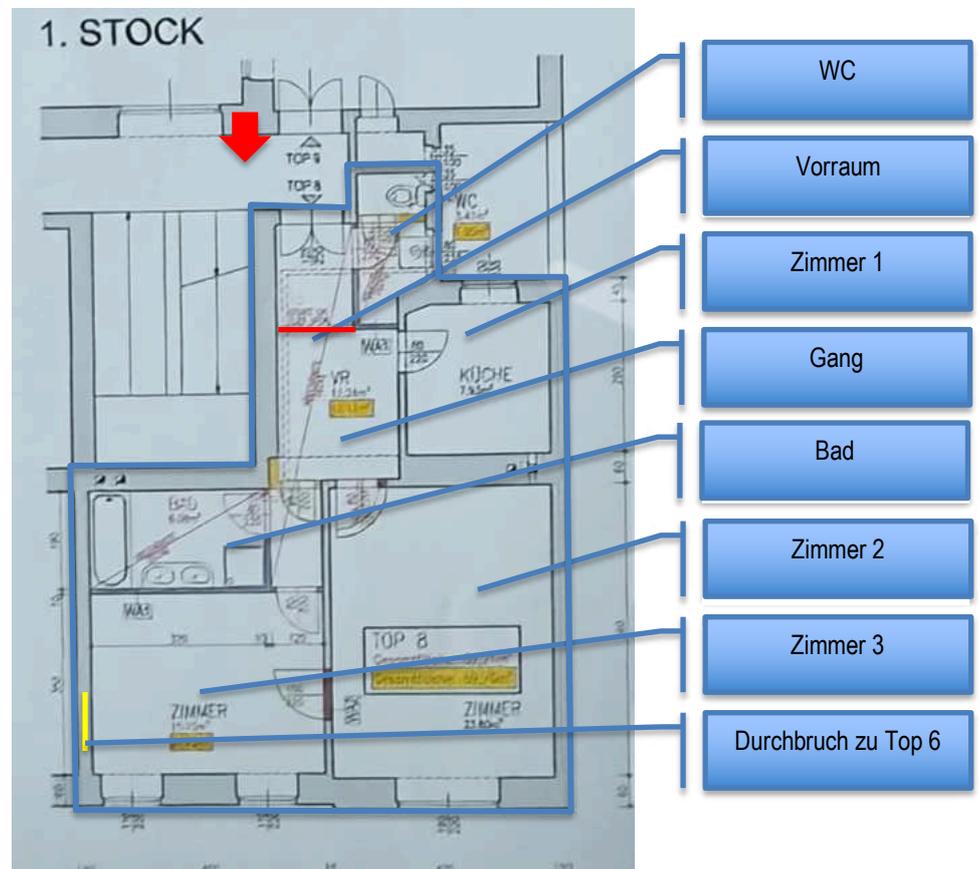
Der Gesamterhaltungszustand des Objektes ist als sehr gut zu bezeichnen. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt.

Dem Bauakt der MA 37 waren bei Einsichtnahme keinerlei Unterlagen bezüglich des Klimageräts oder des Durchbruchs zur Wohnung W 6 St 1 zu entnehmen.

Die Wohnung konnte am 01. April 2025 besichtigt werden

Laut Angaben der verpflichteten Partei sei die Wohnung in sämtlichen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Heizung, Warmwasser, Kühlung) von der Wohnung W6 St 1 entkoppelt und unabhängig.

Abb. 21: Wohnungsgrundriss W8 St 1



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, vom 31. Mai 2013)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.7.1. Raumprogramm W 8 St 1

- | | | | |
|----|----------|----|----------|
| 1. | Vorraum | 4. | Zimmer 2 |
| 2. | WC | 5. | Bad |
| 3. | Zimmer 1 | 6. | Zimmer 3 |



2.7.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume W 8 St 1

Raum:	Vorraum		
Türe:	doppelflügelige Wohnungseingangstür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein Kunststoffisoliertglasfenster in den Lichthof		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	WC, Gang		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	gemalt/ Spot		
Fenster:	ein Kunststoffisoliertglasfenster in den Lichthof		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Hänge-WC, Handwaschbecken, Therme		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Gang		
Türe:	Durchbruch mit Oberlichte zum Vorraum einflügelige Holztür von/ zu den Zimmern und dem Bad		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	abgehängt/ Spots		
Fenster:	Oberlichten zum Vorraum und Zimmer 3		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Klimasplitgerät		
begehbbare Räume:	Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige Holztüre vom/zum Gang		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt/ Spots		
Fenster:	ein innenhofseitiges Kunststoffisoliertglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Waschmaschinenanschluss, Überputzleitung des Klimageräts		
Zustand:	gut		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztüre vom/zum Gang		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	abgehängt		
Fenster:	zwei straßenseitige Kunststoffisolierglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	gemalt/ Spots		
Fenster:	Oberlichten zum Zimmer 3		
Beheizung:	elektrischer Sprossenradiator		
Ausstattung:	Waschbecken, Dusche, Badewanne, Lüftung		
begehbare Räume:	Gang		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Zimmer 3			
Türe:	einflügelige	Holztüre	vom/zum	Gang
	Durchbruch zur Wohnung W 6 St 1			
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt	
Decke:	gemalt			
Fenster:	zwei straßenseitige Kunststoffisiererglasfenster, Oberlichten zu Gang und Bad			
Beheizung:	Fußbodenheizung			
begehbare Räume:	Gang, Top W 6 St 1			
Zustand:	sehr gut			

2.7.3. Nutzfläche W 8 St 1

Gemäß der Festsetzung der Nutzwerte vom 21. Juli 1997 weist die Wohnung eine Fläche von 70,60 m² auf. Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Abb. 22: Festsetzung der Nutzwerte W8 St 1

Stiege 1/1. Stock/Top 8		Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A8	0,850	70,60 ✓	60

2.7.4. Bestandsverhältnis W 8 St 1

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird laut Aussage der verpflichteten Partei eigengenutzt.



2.7.5. Wohnbeitragsvorschreibung W 8 St 1

Für die Wohnung wurden im April durch die Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Elfriede Erlach) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Elfriede ERLACH Immobilienverwaltung 1020 Wien, Schmelzg. 3/18				Vorschreibungsliste April 2025 Seite 1			
207 WEG HERMINENGASSE 6				1020 Wien, Herminengasse 6 2.405,14 m ² 2.137 Anteile €			
007-3 ASCHEROV ROMAN U.LEA ELISABETH							
8	Roman und Lea Elisabeth	Zahlschein, verbucht		204,42	Block 1		
70,60 m ²	ASCHEROV	Eigentum, Wohnzwecke		0,00	Block 2		
60 Ant	Herminengasse 6/Top 6	alles p.Mail		0,73	Gebühr		
	1020 Wien	890 22 58 -100-Fa Fr.Oswald		20,0%			
	ra@aira.at	0699/18221313					
	buchhaltung@aira.at-ZS+Mahn	ET-Partnerschaft					
		Re 2025-00207-000115 vom 01.04.2025					
<i>Vorschreibungsbl. 1</i>	<i>Netto</i>	<i>USt</i>	<i>Schlüssel</i>	<i>Vorschreibungsbl. 2</i>	<i>Netto</i>	<i>USt</i>	<i>WS</i>
BKI	71,92	10,0%	70,6000		205,15	Netto	
BK.II	42,27	10,0%	70,6000		13,53	USt	
BK.III	19,63	10,0%	70,6000		218,68	Brutto	
Rep.Rückl.	70,60	0,0%	70,6000				

2.8. Objektbestand W 9 St 1

Das Objekt W 9 St 1 liegt im 1. Stock und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Wohnungseingangstür betreten. Die Wohnung ist überwiegend in Richtung Innenhof gegen Nordosten ausgerichtet und verfügt überwiegend in diese Richtung orientierte Kunststoffisoliertglasfenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Wohnküche und ein Kabinett.

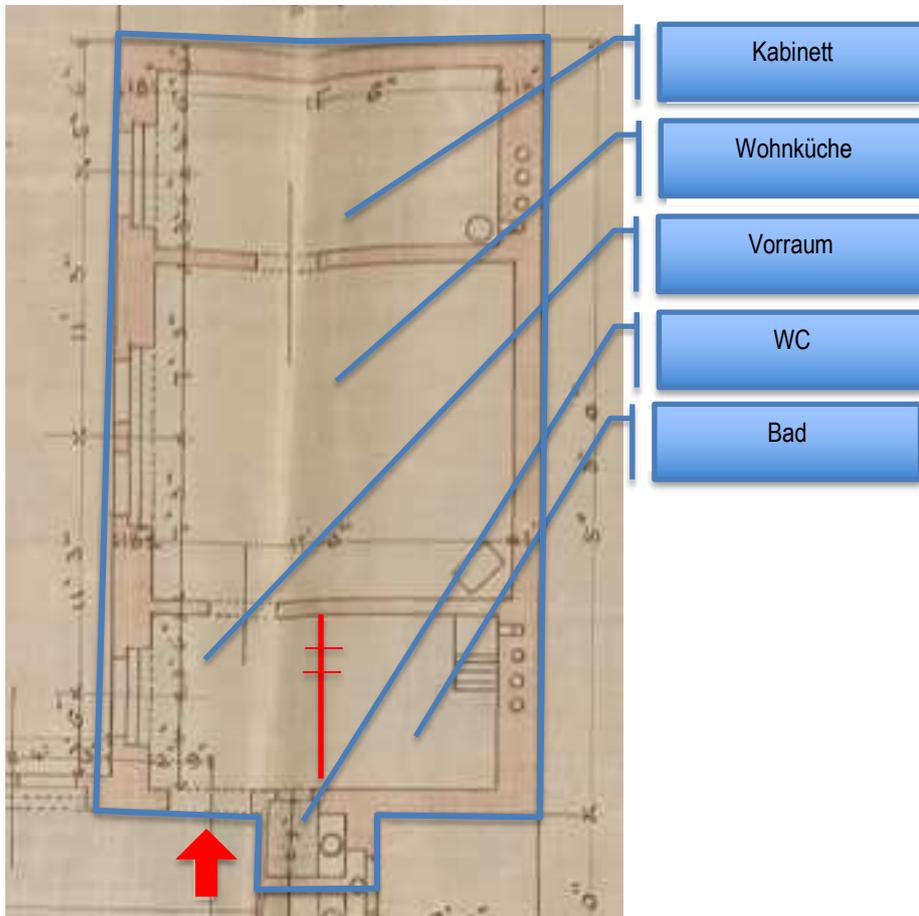
Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in der Wohnküche, dem Kabinett und dem Bad.

Die verpflichtete Partei erteilte keine Auskunft, ob ein Kellerabteil zur Nutzung zur Verfügung steht. Die Kellerabteile im Kellergeschoss wurden nicht mitparifiziert und konnten am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

Der Gesamterhaltungszustand des Objektes ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt.

Die Wohnung konnte am 01. April 2025 besichtigt werden.

Abb. 23: Wohnungsgrundriss W9 St 1



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, vom 31. Mai 2013)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.8.1. Raumprogramm W 9 St 1

- | | | | |
|----|---------|----|-----------|
| 1. | Vorraum | 4. | Wohnküche |
| 2. | WC | 5. | Kabinett |
| 3. | Bad | | |



2.8.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume W 9 St 1

Raum:	Vorraum		
Türe:	doppelflügelige Wohnungseingangstüre		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein Kunststofffenster in den Innenhof		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	WC, Bad, Wohnküche		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies/ gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belüftung oder Belichtung		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Stand-WC, Lüftung		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		



Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies/ gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belüftung oder Belichtung		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Gasterme zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war keine Lüftung im Bad vorhanden		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

Raum:	Wohnküche		
Türe:	einflügelige Holztüre vom/zum Vorraum und Kabinett		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei Kunststofffenster in den Innenhof		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Küchenzeile mit Herd, Spüle, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank		
begehbare Räume:	Vorraum, Kabinett		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		



Raum:	Kabinett		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	ein Kunststofffenster in den Innenhof		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich bis sanierungsbedürftig		

2.8.3. Nutzfläche W 9 St 1

Gemäß der Festsetzung der Nutzwerte vom 21. Juli 1997 weist die Wohnung eine Fläche von 49,75 m² auf. Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Abb. 24: Festsetzung der Nutzwerte W9 St 1

Stiege 1/1. Stock/Top 9	RNW	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert /m ²	Nutzfläche	Einzelnutzwert	Gesamtnutzwert
Bestandsgegenstand						
Wohnung	1,00	A7 A9	0,950	49,75	47,10	47

2.8.4. Bestandsverhältnis W 9 St 1

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist augenscheinlich und laut Aussage der verpflichteten Partei leerstehend.

2.8.5. Wohnbeitragsvorschreibung W 9 St 1

Für die Wohnung wurden im Jänner 2025 durch die Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Elfriede Erlach) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Elfriede ERLACH Immobilienverwaltung 1020 Wien, Schmelzg. 3/18				Vorschreibungsliste Jänner 2025 Seite 1			
207 WEG HERMINENGASSE 6				1020 Wien, Herminengasse 6 2.405,14 m ² 2.137 Anteile €			
008-1	ASCHEROV ROMAN U.LEA ELISABETH						
9	Roman und Lea Elisabeth	Zahlschein, verbucht		139,27 Block 1			
48,10 m ²	ASCHEROV	Eigentum, Wohnzwecke		0,00 Block 2			
47 Ant	Herminengasse 6/Top 9	Re 2025-00207-000008 vom 01.01.2025		1,09 Gebühr			
	1020 Wien			20,0%			
	<i>Vorschreibungsbl. 1</i>	<i>Netto</i>	<i>USt</i>	<i>Schlüssel</i>	<i>Vorschreibungsbl. 2</i>	<i>Netto</i>	<i>USt WS</i>
	BK I	49,00	10,0%	48,1000		140,36	Netto
	BK II	28,80	10,0%	48,1000		9,34	USt
	BK III	13,37	10,0%	48,1000		149,70	Brutto
	Rep.Rückl.	48,10	0,0%	48,1000			

2.9. Objektbestand Magazin R1 St 1

Das Objekt Magazin R1 St 1 liegt im Kellergeschoss und wird direkt von der Herminengasse, links des Hauseingangs, über eine niedrige Kunststofftüre betreten. Über die anschließende Holzterrappe ohne Geländer gelangt man in ein mit Estrich und verputzten Wänden ausgestattetes Magazin.

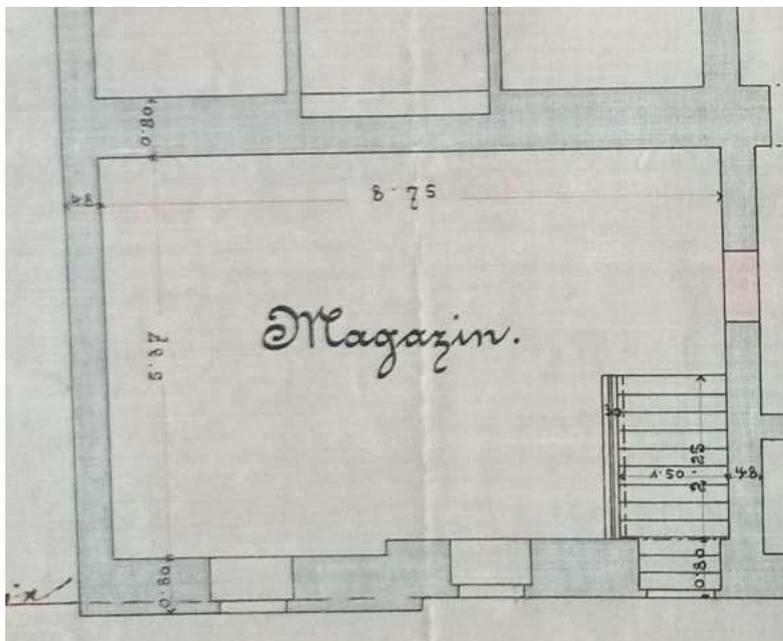
Die Wände und die bogenförmige Decke sind verputzt. Straßenseitig sind auf Straßenebene zwei kleine Kunststofffenster verbaut.

Das Objekt verfügt über einen Stromanschluss. Eine Beheizung erfolgt nicht. Augenscheinlich gibt es Schäden durch Feuchtigkeit.

Der Gesamterhaltungszustand des Objektes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt.

Das Objekt konnte am 01. April 2025 besichtigt werden.

Abb. 25: Wohnungsgrundriss Magazin R1 St 1



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, vom 18. Juli 1983)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



2.9.1. Raumprogramm Magazin R1 St 1

- Magazin

2.9.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume Magazin R1 St 1

Raum:	Magazin		
Türe:	einflügelige Kunststofftür		
Boden:	Estrich	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei kleine Kunststofffenster auf Straßenhöhe		
Beheizung:	-		
Ausstattung:	Holztreppe		
Zustand:	durchschnittlich, einfach		

2.9.3. Nutzfläche Magazin R1 St 1

Gemäß der Festsetzung der Nutzwerte vom 21. Juli 1997 weist das Objekt eine Fläche von 50,00 m² auf. Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Abb. 26: Festsetzung der Nutzwerte Magazin R1 St 1

Stiege 1/Southern/Top R1		Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert
Magazin	0,50	A1	0,350	50,00	17

2.9.4. Bestandsverhältnis Magazin R1 St 1

Das bewertungsgegenständliche Magazin wird laut Aussage der verpflichteten Partei eigengenutzt.



2.9.5. Wohnbeitragsvorschreibung Magazin R1 St 1

Für das Objekt wurden im Jänner 2025 durch die Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Elfriede Erlach) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Elfriede ERLACH Immobilienverwaltung 1020 Wien, Schmelzg. 3/18		Vorschreibungsliste Jänner 2025 Seite 1	
207	WEG HERMINENGASSE 6	1020 Wien, Herminengasse 6	2.405,14 m ² 2.137 Anteile €
036-1	ASCHEROV ROMAN Roman ASCHEROV	Zahlschein, verbucht Eigentum, Betrieblich Re 2025-00207-000223 vom 01.01.2025	105,51 Block 1 0,00 Block 2 0,73 Gebühr 20,0%
1/R1	Herminengasse 6/Top R1		
50,00 m ²	17 Ant		
	1020 Wien		
Vorschreibungsbl. 1	Netto USt	Schlüssel	Vorschreibungsbl. 2 Netto USt WS
BKI	50,93 20,0%	50,0000	106,24 Netto 11,26 USt
BK III	4,58 20,0%	16,4900	117,50 Brutto
Rep.Rüchl.	50,00 0,0%	50,0000	

2.10. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es abweichende Abrechnungskreise.

Gemäß Sachbeschluss vom 27. Februar 2007 sind die Wohnungseigentumsobjekte Magazin R1 St 1 und Magazin R2 St 1 nicht verpflichtet sich an den Betriebskosten „Wassergebühren“, „Wasserzähler“, „Rauchfangkehrung“, „Müllabfuhr“ und „Hausstrom“ zu beteiligen.

Der Sachbeschluss ist den Anlagen zu entnehmen.

2.11. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage betrug laut Auskunft durch die Hausverwaltung im Dezember 2024 ca. € 113.000,00. Zu diesem Zeitpunkt wurden monatlich € 2.405,14 vorgeschrieben somit jährlich € 28.861,68.

Gemäß Vorausschau 2025 sind für 2025 keine größeren Erhaltungsarbeiten geplant.

2.12. Wohnungseigentümerversammlung

Die letzte Hauseigentümerversammlung fand am 17. Juni 2024 statt, die nächste ist lt. Hausverwaltung für Mai 2025 geplant.

Das Protokoll der letzten Hauseigentümerversammlung ist den Anlagen zu entnehmen.



2.13. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	EA_MFH_HER6 (nach OIB-RL6, Ausgabe 2015)		
Gebäude(-teil)	Mehrfamilienwohngebäude	Baujahr	1874
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Herminengasse 6	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	1657
Grundstücksnr.	188/3	Seehöhe	170 m

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

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

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

Gebäudeprofil Duo Software, ETU GmbH, Version 4.6.7 vom 29.03.2017, www.etu.at



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.510,7 m ²	charakteristische Länge	3,18 m	mittlerer U-Wert	1,42 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	2.808,6 m ²	Heiztage	298 d	LEK _T -Wert	82,13
Brutto-Volumen	12.800,6 m ³	Heizgradtage	3459 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.030,7 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,31 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	37,5 kWh/m ² a	nicht erfüllt	HWB _{Ref,RK}	141,7	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	141,7	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	81,8 kWh/m ² a	nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	233,5	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	2,20	
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	512.631	kWh/a	HWB _{Ref,SK}	146,0	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	512.631	kWh/a	HWB _{SK}	146,0	kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	44.850	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	723.837	kWh/a	HEB _{SK}	206,2	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H}	1,30	
Haushaltsstrombedarf	115.328	kWh/a	HHSB	32,8	kWh/m ² a
Endenergiebedarf	839.165	kWh/a	EEB _{SK}	239,0	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	1.315.453	kWh/a	PEB _{SK}	374,7	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.247.190	kWh/a	PEB _{n,em.,SK}	355,2	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	68.262	kWh/a	PEB _{em.,SK}	19,4	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	263.630	kg/a	CO _{2,SK}	75,1	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	2,22	
Photovoltaik-Export		kWh/a	PV _{Export,SK}		kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Arch DI Winfried Schuh Büro für Bauphysik
Ausstellungsdatum	21.03.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.03.2031		

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

*Gebäudeprofi Duo® Software, ETU GmbH, Version 4.6.7 vom 29.03.2017, www.etu.at

2



Energieausweis für Wohngebäude

- Anhang 1 -

VERWENDETE SOFTWARE

Gebäudeprofi
Version 4.6.7

Bundesland: Österreich

ETU GmbH
Traungasse 14
A-4600 Wels
www.etu.at - office@etu.at

VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude

ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf

EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient, Berechnungsverfahren

ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten laut Planunterlagen

Bauphysikalische Eingabedaten laut Angaben Auftraggeber sowie Annahmen baujahrtypischer Bauteile

Haustechnische Eingabedaten laut Angaben Auftraggeber sowie Annahmen nach OIB- Leitfaden

EMPFOHLENE SANIERUNGSMÄßNAHMEN

Modernisierungsempfehlungen

Der bauliche Wärmeschutz könnte durch gezielte Wärmedämmmaßnahmen an den Außenbauteilen verbessert werden.

Es wird eine vorhergehende bauphysikalische Berechnung empfohlen. Durch den Austausch veralteter Heizungstechnik gegen neue effiziente Brennwertgeräte können Anlagenverluste erheblich reduziert werden.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte von ihrer Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet sind, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1990 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer



3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen.

Zur Ermittlung des Grundkostenanteils werden Transaktionen von Liegenschaften in der Nähe des bewertungsgegenständlichen Objektes bzw. in vergleichbaren Lagen herangezogen.

Nr	PLZ	Straße	ON	KV-Datum	Kaufpreis	NFI.	KP / m ² NFI.
1	1020	Pazmanitengasse	12	10.07.15	€ 5.750.000,00	4.243,42 m ²	€ 1.355,04
2	1020	Große Pfarrgasse	14	21.09.18	€ 2.200.000,00	893,00 m ²	€ 2.463,61

Abb. 27: Lage der Vergleichswerte

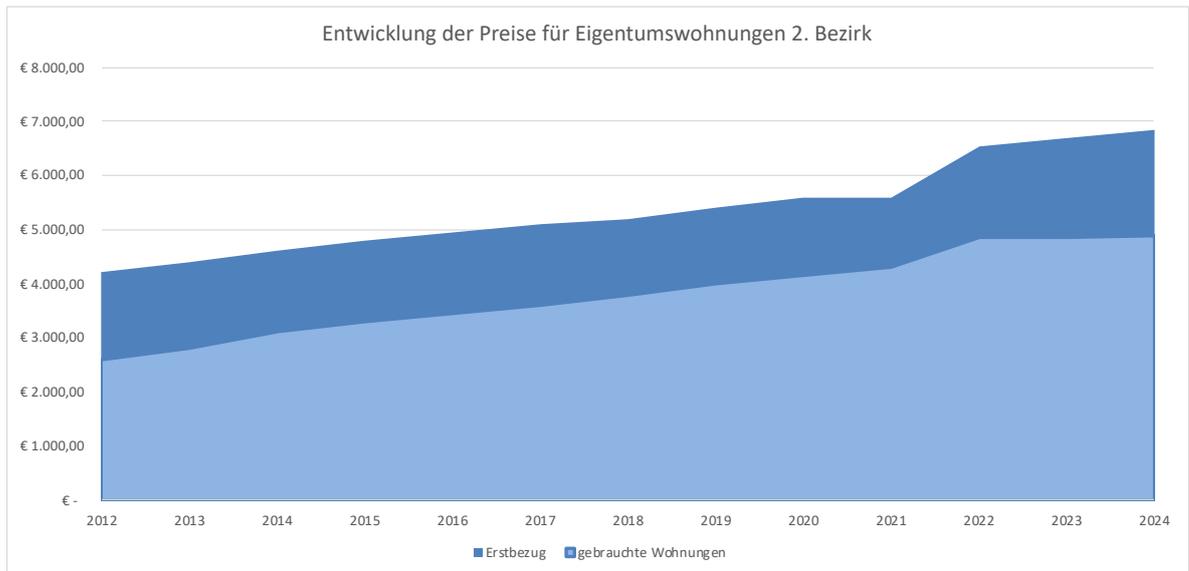


Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 2. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 2. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

Jahr	Anpassung zum Stichtag in %	gedämpfter Ansatz von -50%
2015	42,71%	21,35%
2016	38,38%	19,19%
2017	34,31%	17,16%
2018	31,73%	15,87%
2019	26,85%	13,43%
2020	22,32%	11,16%
2021	22,76%	11,38%
2022	4,58%	2,29%
2023	2,24%	1,12%
2024	0,00%	0,00%



Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP / m2 NFI.	angp. KP / m2 NFI.
Maximum	€ 2.463,61	€ 2.854,47
Minimum	€ 1.355,04	€ 1.644,40
Median	€ 1.909,32	€ 2.249,43
Mittelwert	€ 1.909,32	€ 2.249,43

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von rund € 2.250,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Situierung des Magazin R1 St 1 im Kellergeschoss wird nur die Hälfte des Grundkostenanteils in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{nstandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag



3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer



Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 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, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Für die bewertungsgegenständlichen Objekten wird ein nachhaltiger Mietzins für das Magazin R1 St1 in der Höhe von € 5,00 m² Nfl., für die Wohnung W9 St1 von € 10,00 m² Nfl. und für die Wohnungen W6 und W8 St1 von € 14,00/m² Nfl. in Ansatz gebracht.



3.3.3.4. Kapitalisierungszinssatz der Wohnungen

Ausgehend von einer Vermietung zu Wohnzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem geringen Risiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50% angesetzt. Die Objektqualität ist ausgehend von einer Sanierung, bzw. in einem sehr guten Zustand, mit einem Abschlag von 0,50 % eingepreist. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist bei Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen wie folgt ermitteln:

sehr gute Lage Wohnliegenschaft		2,00%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	saniert	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		1,50%

Der für die Objekte angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.

3.3.3.5. Kapitalisierungszinssatz des Magazins

Ausgehend von einer Vermietung zu Lagerzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem geringen Risiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50% angesetzt. Die Objektqualität ist ausgehend von einer Sanierung mit einem Abschlag von 0,50 % eingepreist. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist bei Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

Ausgehend von einer sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für das bewertungsgegenständliche Objekt wie folgt ermitteln:



sehr gute Lage gewerblich genutzte Liegenschaft		4,50%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	saniert	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		4,00%

Der für das Objekt angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.



3.3.4. Verkehrswertermittlung der W 6 St 1 und W8 St 1 als wirtschaftliche Einheit

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€/ m ²	
Grundkostenanteil		184,70	€ 2.250	€ 415.575
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 415.575

erzielbare Nettomiete	m ²	€/ m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	184,70	€ 14,00	€ 2.585,80	€ 31.030
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 931
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 1.551
abzgl. Instandhaltung (€/ m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 3.325
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 25.223
abzgl. Bodenwertverzinsung			1,5 %	-€ 6.234
Jahresreinertrag				€ 18.989

Baujahr	1871
fiktives Baujahr	1990
Stichtag	2025
GND	80

Restnutzungsdauer/ Jahre	45	
Liegenschaftszinssatz	1,5 %	
Rentenbarwertfaktor V	32,55234	
kapitalisierte Reinerträge		€ 618.137
zzgl. Bodenwert		€ 415.575
Ertragswert der Wohnung		€ 1.033.712
Risikoabschlag *)	-10%	-€ 103.371
Verkehrswert der Wohnung		rd. € 930.000

*) fehlender Konsens

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche € 5.035,19



3.3.5. Verkehrswertermittlung der W 9 St 1

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		49,75	€ 2.250	€ 111.938
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 111.938

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	49,75	€ 10,00	€ 497,50	€ 5.970
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 179
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 299
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 896
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 4.597
abzgl. Bodenwertverzinsung			1,5 %	-€ 1.679
Jahresreinertrag				€ 2.918

Baujahr	1871
fiktives Baujahr	1990
Stichtag	2025
GND	80

Restnutzungsdauer/ Jahre		45	
Liegenschaftszinssatz		1,5 %	
Rentenbarwertfaktor V		32,55234	
kapitalisierte Reinerträge			€ 94.982
zzgl. Bodenwert			€ 111.938
Ertragswert der Wohnung			€ 206.920
abzüglich Sanierungskosten	€ 1.250,00	49,75 m ²	-€ 62.188
Verkehrswert der Wohnung			rd. € 140.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.814,07
---	-------------------



3.3.6. Verkehrswertermittlung des Magazin R1 St 1

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

Verkehrswert des Magazin R1												
	%	m ²	€ / m ²									
Grundkostenanteil		50,00	€ 1.125	€ 56.250								
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0								
Bodenwertanteil				€ 56.250								
				€ 56.250								
erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr								
Jahresrohertrag	50,00	€ 5,00	€ 250,00	€ 3.000								
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 90								
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 150								
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 900								
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 1.860								
abzgl. Bodenwertverzinsung			4,0 %	-€ 2.250								
Jahresreinertrag				-€ 390								
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>Baujahr</td> <td style="text-align: center;">1871</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td style="text-align: center;">1990</td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td style="text-align: center;">2025</td> </tr> <tr> <td>GND</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> </table>					Baujahr	1871	fiktives Baujahr	1990	Stichtag	2025	GND	80
Baujahr	1871											
fiktives Baujahr	1990											
Stichtag	2025											
GND	80											
Restnutzungsdauer/ Jahre			45									
Liegenschaftszinssatz			4,0 %									
Rentenbarwertfaktor V			20,72004									
kapitalisierte Reinerträge				-€ 8.081								
zzgl. Bodenwert				€ 56.250								
Ertragswert des Magazins				€ 48.169								
abzüglich Sanierungskosten	€ 300,00	50,00 m ²		-€ 15.000								
Verkehrswert des Magazin				rd. € 33.000								

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 660,00
---	-----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 62,63,64 und 65

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit je 105/4274 Anteilen, B-LNr. 62 und 63 verbunden mit **Wohnungseigentum an W6 St 1** sowie je 30/2137 Anteilen, B-LNr. 64 und 65 verbunden mit **Wohnungseigentum an W8 St 1 der EZ 710, GB 01657 Leopoldstadt, per Adresse**

1020 Wien, Herminengasse 6

beträgt zum Stichtag, den 01. April 2025 gerundet

€ 930.000,-

(in Worten: Euro neunhundertdreißigtausend)



4.2. B-LNr. 66 und 67

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit je 47/4274 Anteilen, B-LNr. 66 und 67 verbunden mit
Wohnungseigentum an W9 St 1 der EZ 710, GB 01657 Leopoldstadt, per Adresse

1020 Wien, Herminengasse 6

beträgt zum Stichtag, den 01. April 2025 gerundet

€ 140.000,-

(in Worten: Euro hundertvierzigtausend)



4.3. B-LNr. 74

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit 17/2137Anteilen, B-LNr. 74 verbunden mit
Wohnungseigentum an Magazin R1 St 1 der EZ 710, GB 01657 Leopoldstadt, per Adresse

1020 Wien, Herminengasse 6

beträgt zum Stichtag, den 01. April 2025 gerundet

€ 33.000,-

(in Worten: Euro dreiunddreißigtausend)

Wien, 24. April 2025



Der allgemein beeedete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

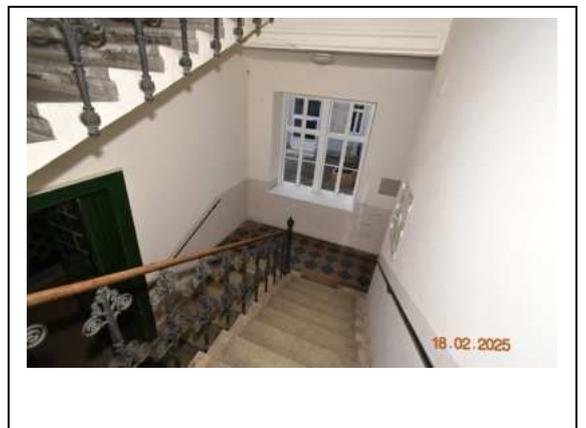




Foto 7:

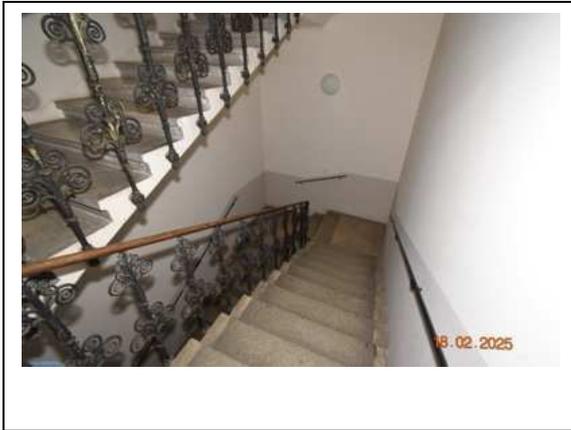


Foto 8:



Foto 9:

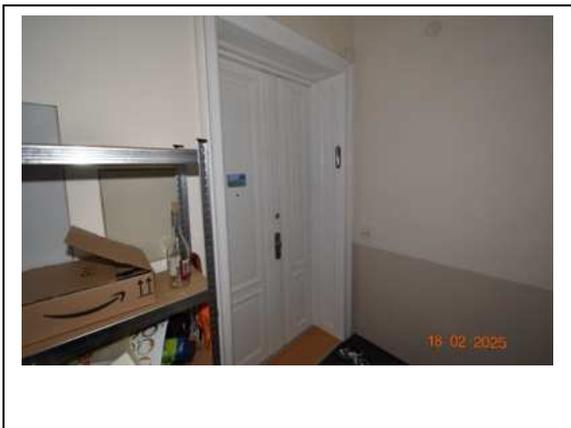


Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:





Foto 13:

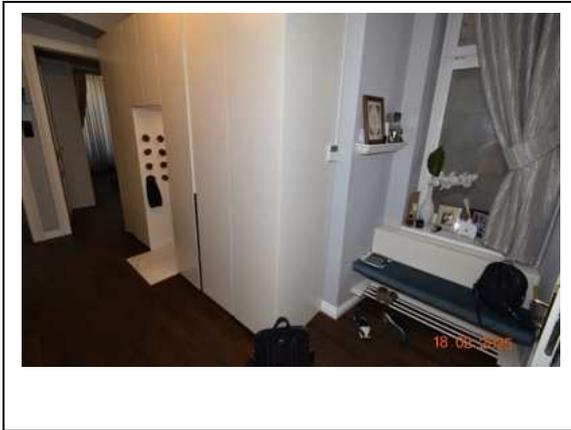


Foto 14:

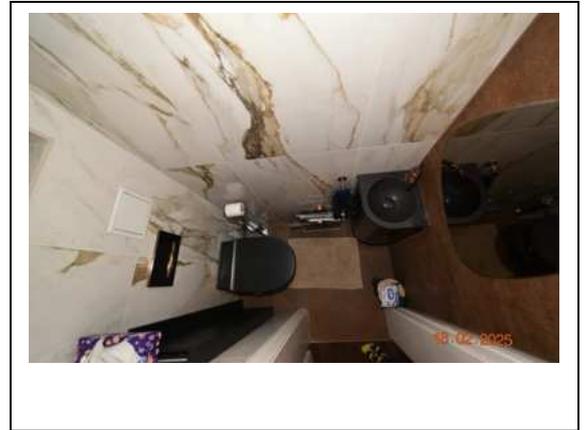


Foto 15:



Foto 16:

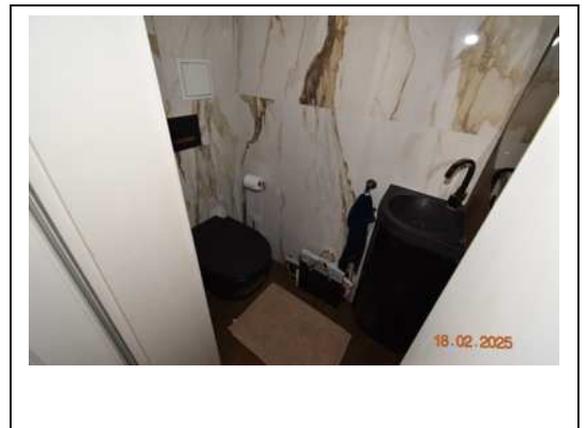


Foto 17:

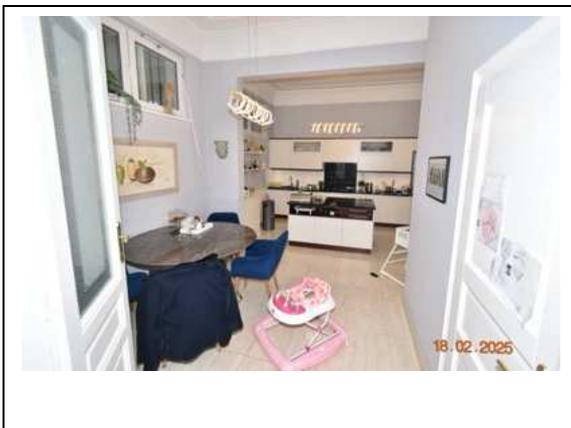


Foto 18:

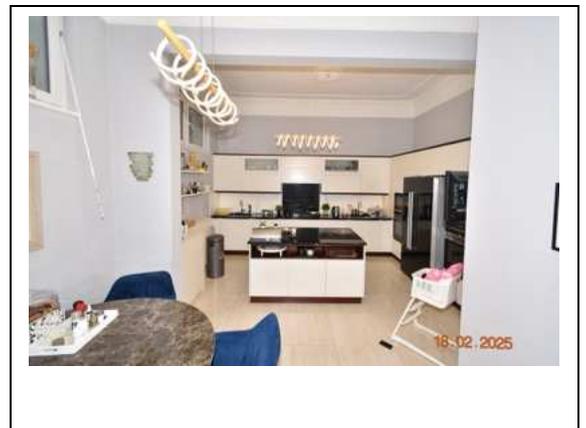




Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:

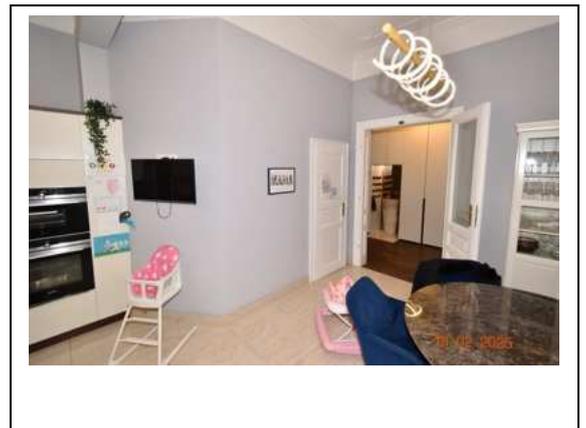


Foto 23:

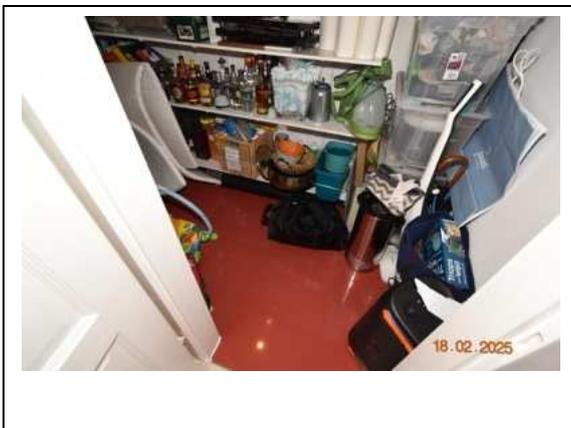


Foto 24:

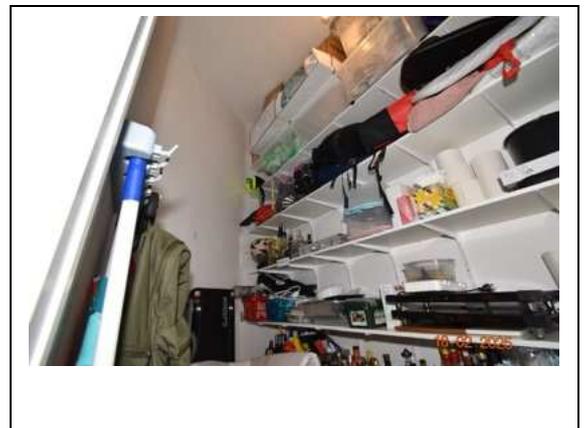




Foto 25:

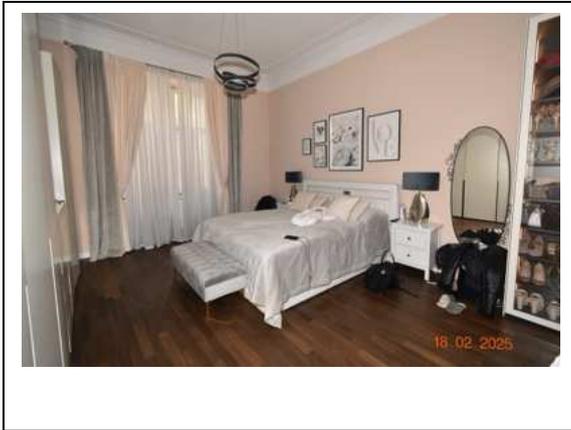


Foto 26:

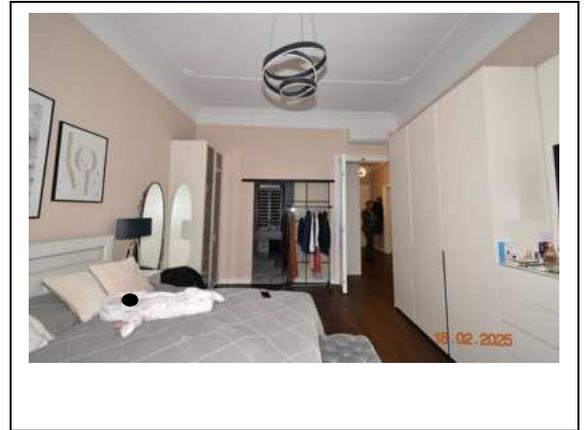


Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:

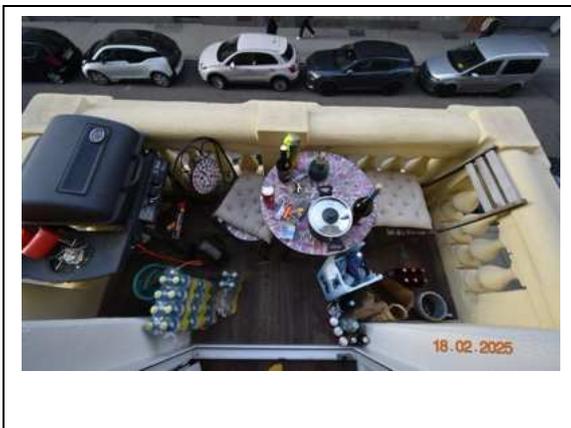


Foto 30:

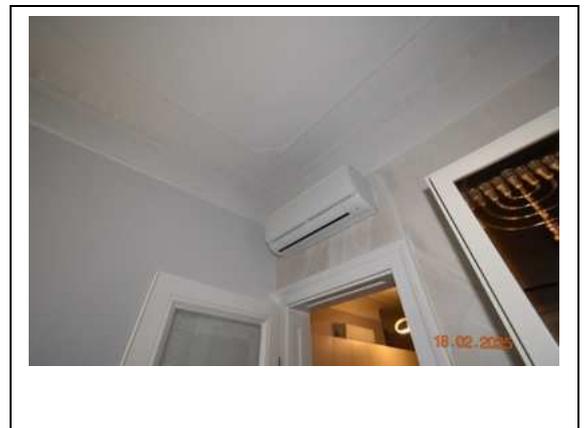




Foto 31:



Foto 32:



Foto 33:

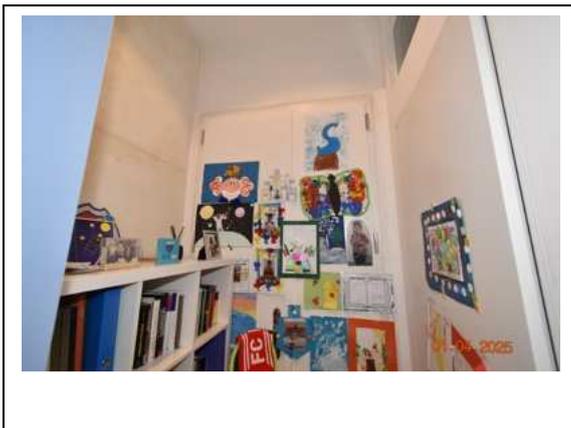


Foto 34:

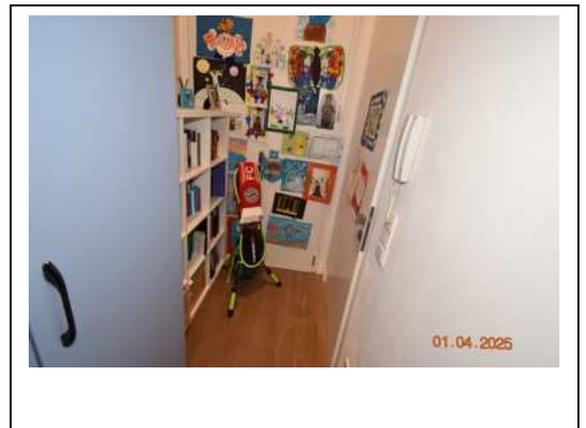


Foto 35:



Foto 36:

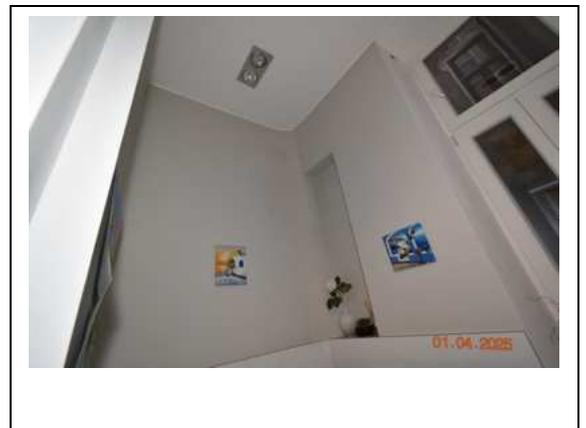




Foto 37:

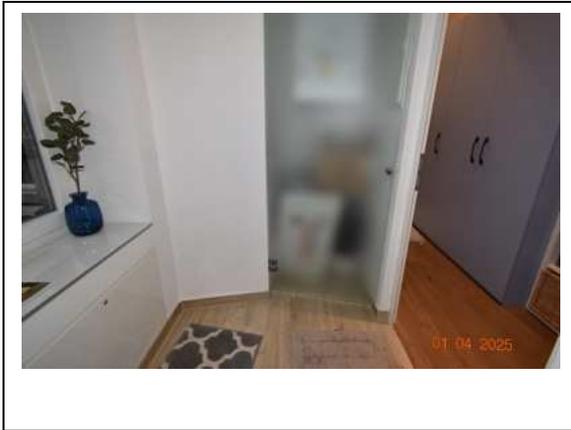


Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:

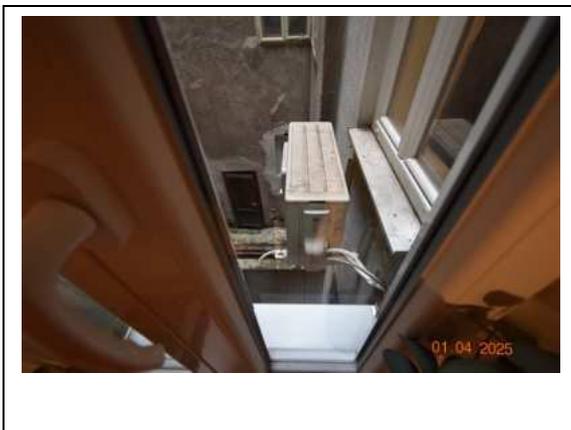


Foto 42:





Foto 43:

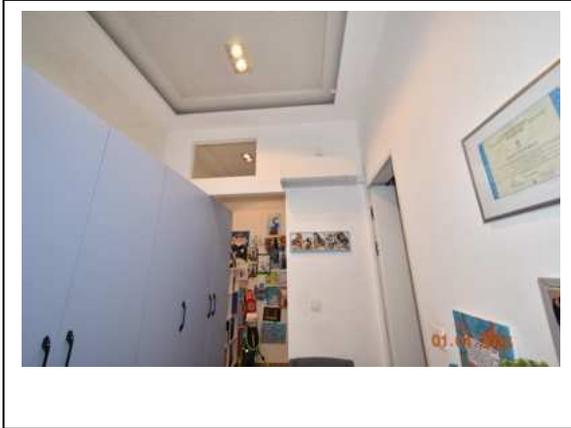


Foto 44:

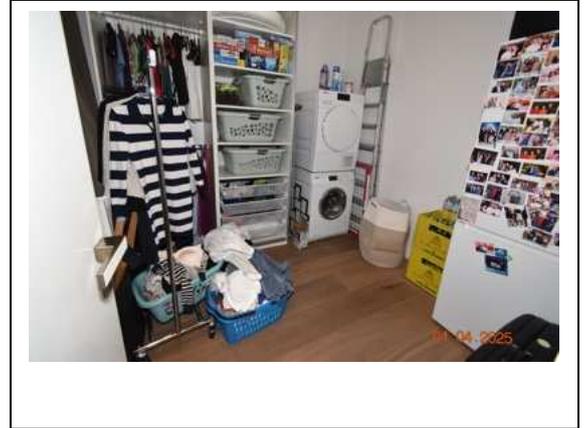


Foto 45:

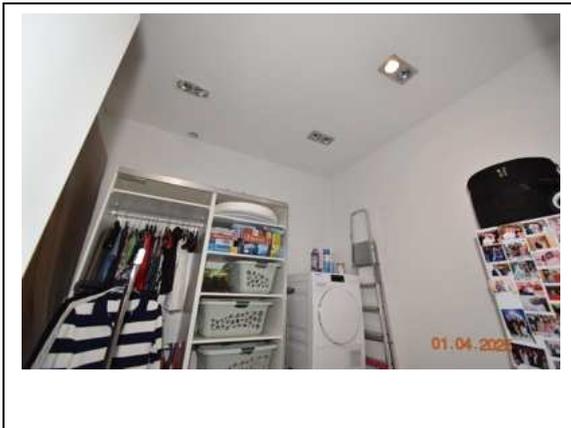


Foto 46:

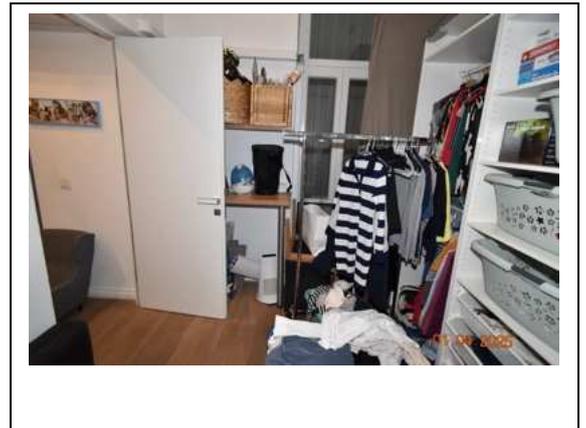


Foto 47:

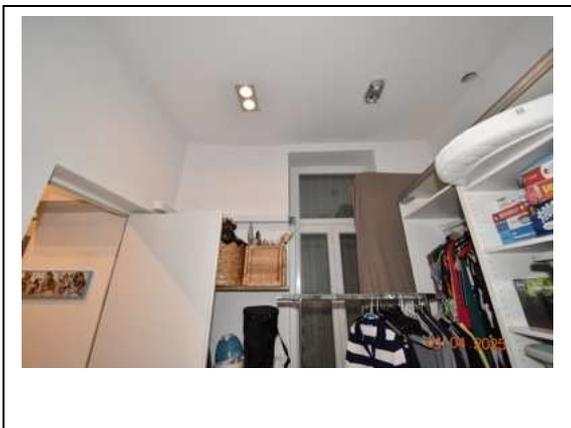


Foto 48:

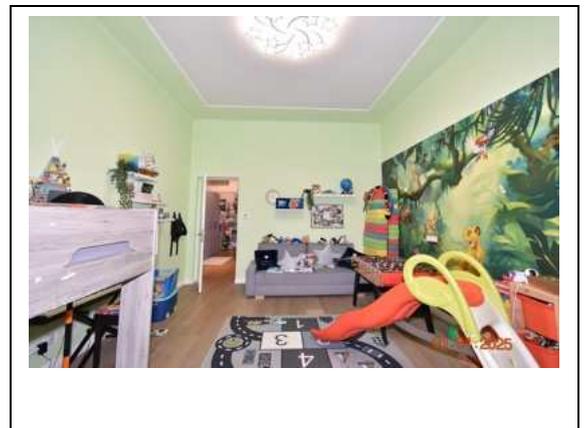




Foto 49:



Foto 50:

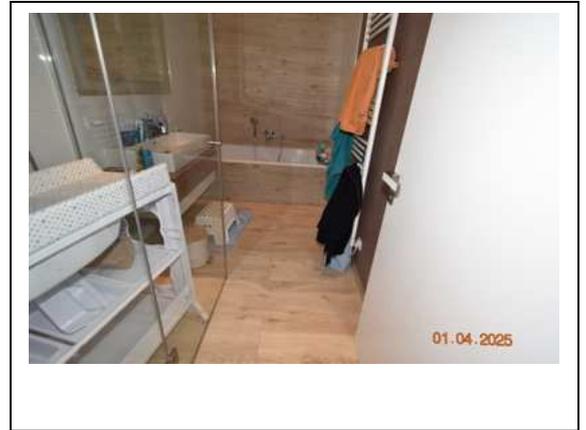


Foto 51:

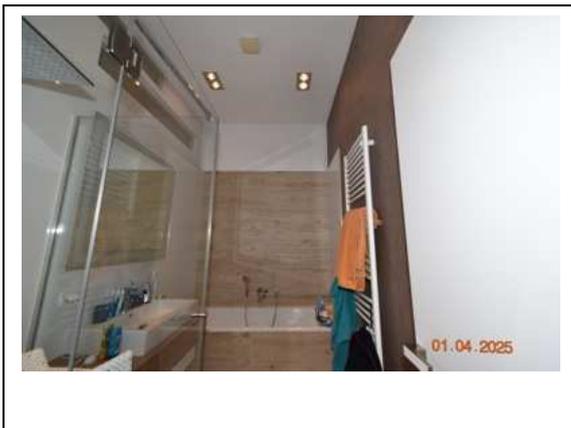


Foto 52:

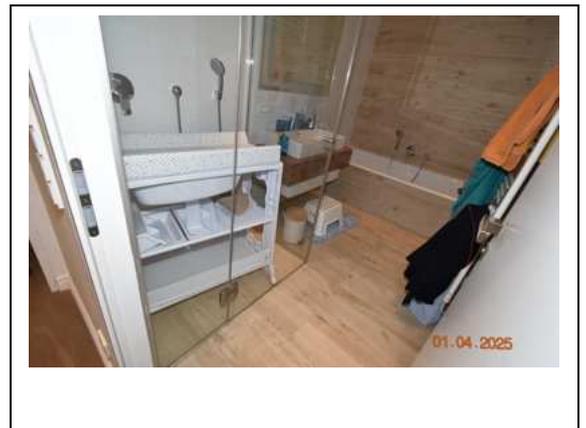


Foto 53:

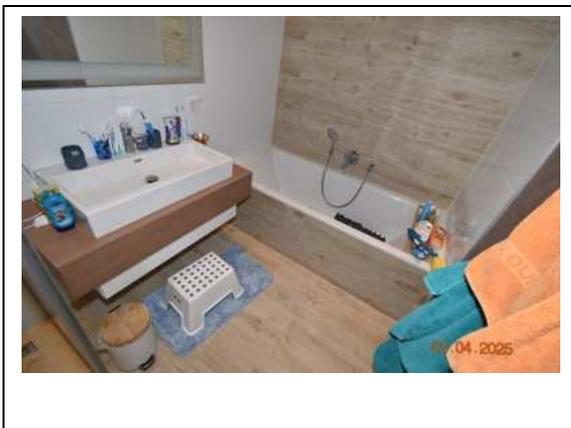


Foto 54:

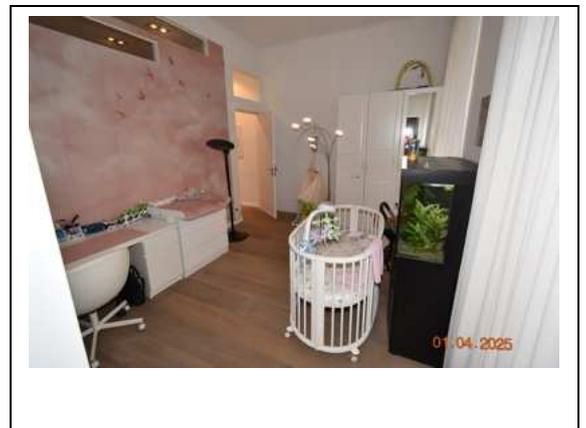




Foto 55:



Foto 56:

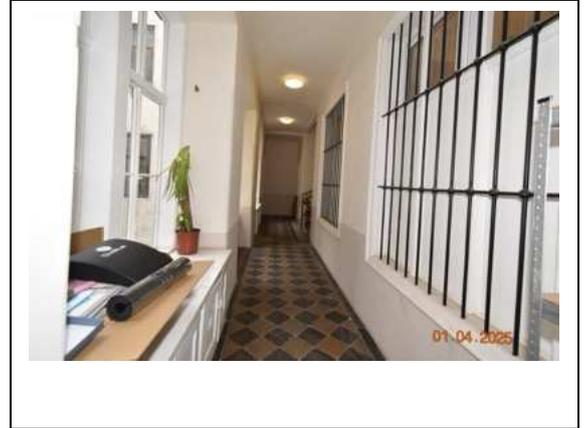


Foto 57:



Foto 58:



Foto 59:



Foto 60:





Foto 61:



Foto 62:



Foto 63:



Foto 64:



Foto 65:



Foto 66:

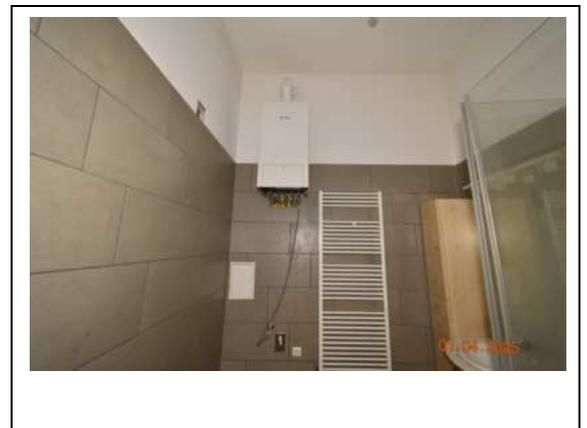




Foto 67:



Foto 68:



Foto 69:



Foto 70:



Foto 71:



Foto 72:





Foto 73:



Foto 74:



Foto 75:



Foto 76:



Foto 77:



Foto 78:





Foto 79:



Foto 80:



Foto 81:



Foto 82:



Foto 83:



Foto 84:





Foto 85:



Foto 86:



Foto 87:



Foto 88:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokolle	3 Seiten
Anlage./II	WE-Vertrag	42 Seiten
Anlage./III	Nutzwertgutachten vom 01.Dezember 1992	15 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten vom 21.Juli1997	17 Seiten
Anlage./V	Nutzwertgutachten vom 25. Mai 1998	11 Seiten
Anlage./VI	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17. Juni 2024	3 Seiten
Anlage./VII	Beschluss über Abweichende Aufteilung vom 10. April 2007	11 Seiten

RECHTSANWALT

Dr. Kurt Preis

Verteidiger in Strafsachen

A-1080 Wien, Alserstraße 23/14

Telefon 403 58 50

Telefax 403 58 50/30



180 180



Anlage .//I

/A

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft Einlagezahl 710 Grundbuch 01657 Leopoldstadt, mit dem Grundstück 188/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), Hermineng. 6.

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen
- einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden -
Tabelle genannten Miteigentümern, wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter A lfd.Nr. 1 - 39 näher bezeichneten natürlichen und juristischen Personen sind zu den in dieser unter B lfd.Nr. 1 - 39 näher bezeichneten Anteilen Miteigentümer der eingangs genannten Liegenschaft und haben diese Liegenschaft anteilig zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erworben.

II.

Der Magistrat der Stadt Wien, hat mit den unangefochten gebliebenen Entscheidungen der Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 1.12.1992, Zahl MA 50-Schli 1/92 - Wien 2, Hermineng. 6, der Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 21.7.1997, Zahl MA 16-ZS 1/97/2121, Wien 2, Herminengasse 6 und zuletzt der Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 25.5.1998, Zahl MA 16-ZS 1/98/8583, Wien 2, Herminengasse 6, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum die Nutzwerte der Liegenschaft letztgültig mit insgesamt - 2137 - festgesetzt.

Die Vertragsschließenden bestätigen, daß ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentumes erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

III.

Die schlichten Miteigentumsanteile des in Spalte A der Tabelle lfd.Nr.1 geführten Vertragsschließenden sind vor und nur zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum aufzusplittern, demzufolge diese geteilten Miteigentumsanteile sodann in Spalte B der Tabelle lfd.Nr.1-2, 25-27, zusammen mit den Miteigentumsanteilen der weiteren Vertragsschließenden geführt werden wie folgt:

lfd.Nr.	Spalte A der Tabelle	I. Miteigentumsanteile ungeteilt lt.Grundbuchsstand in 2100	II. Miteigentumsanteile geteilt geführt in Spalte B der Tabelle in 2100
1	Herminengasse Handels GmbH 1010 Wien, Kärntner Ring 10	100	50
2	wie 1		50
25	wie 1	131	65
26	wie 1		44
27	wie 1		22
	zusammen	231	231

Demzufolge erteilt diese Vertragsschließende ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können und mögen:

ob EINLAGEZAHL 710

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt

mit dem eingangs angeführten Gutsbestande

gemäß der im Punkt III. dieser Urkunde geführten Liste, die Teilung der schlichten Miteigentumsanteile hinsichtlich der Vertragsschließenden lt.Spalte A:

lfd.Nr.1 der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu I. lfd.Nr.1 zu 100/2100-Anteilen in Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu II:

lfd.Nr. 1 in 50/2100-Anteilen

lfd.Nr. 2 in 50/2100-Anteilen

lfd.Nr.25 der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu I. lfd.Nr.25 zu 131/2100-Anteilen in Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu II:

lfd.Nr.25 in 65/2100-Anteilen

lfd.Nr.26 in 44/2100-Anteilen

lfd.Nr.27 in 22/2100-Anteilen

IV.

Die schlichten Miteigentumsanteile der in Spalte A der Tabelle lfd.Nr.4 geführten Vertragsschließenden sind vor und nur zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum aufzusplittern, demzufolge diese geteilten Miteigentumsanteile sodann in Spalte B der Tabelle lfd.Nr.4-9, 11-14, 21-22, 30, 36, 39 zusammen mit den Miteigentumsanteilen der weiteren Vertragsschließenden geführt werden wie folgt:

lfd.Nr.	Spalte A der Tabelle	I. Miteigentumsanteile ungeteilt lt.Grundbuchsstand in 2100	II. Miteigentumsanteile geteilt geführt in Spalte B der Tabelle in 2100
4	Erkona Immobilien- verwertung Ges.m.b.H. 1190 Wien, Nußdorfer Lände 29-33	915	37
5	wie 4		53
6	wie 4		25
7	wie 4		109
8	wie 4		44
9	wie 4		63
11	wie 4		46
12	wie 4		78
13	wie 4		45
14	wie 4		44
21	wie 4		71
22	wie 4		49

30	wie 4	19
36	wie 4	74
39	wie 4	76

zusammen	915	915
----------	-----	-----

Demzufolge erteilt diese Vertragsschließende ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können und mögen:

ob EINLAGEZAHL 710 GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt
mit dem eingangs angeführten Gutsbestande

gemäß der im Punkt IV. dieser Urkunde geführten Liste, die Teilung der schlichten Miteigentumsanteile hinsichtlich der Vertragsschließenden lt. Spalte A:

lfd.Nr.4 der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu I. lfd.Nr.4 zu 915/2100-Anteilen in Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu II:

lfd.Nr. 4	in	37/2100-Anteilen
lfd.Nr. 5	in	53/2100-Anteilen
lfd.Nr. 6	in	25/2100-Anteilen
lfd.Nr. 7	in	109/2100-Anteilen
lfd.Nr. 8	in	44/2100-Anteilen
lfd.Nr. 9	in	63/2100-Anteilen
lfd.Nr.11	in	46/2100-Anteilen
lfd.Nr.12	in	78/2100-Anteilen
lfd.Nr.13	in	45/2100-Anteilen
lfd.Nr.14	in	44/2100-Anteilen
lfd.Nr.21	in	71/2100-Anteilen
lfd.Nr.22	in	49/2100-Anteilen
lfd.Nr.30	in	19/2100-Anteilen
lfd.Nr.36	in	74/2100-Anteilen
lfd.Nr.39	in	76/2100-Anteilen

V.

Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, unter Hinweis auf die bereits verbücherten Erwerbssurkunden, sind die in der angeschlossenen Tabelle unter A lfd.Nr. 1 - 39 genannten natürlichen und juristischen Personen mit der entgeltlosen Berichtigung ihrer unter B lfd.Nr. 1 - 39 genannten Anteilen einverstanden, sodaß



180 780
181 081

jeder von ihnen die in der Spalte D lfd.Nr. 1 - 39 genannten Anteile zu erhalten hat.

VI.

Die Vertragsschließenden räumen einander wechselseitig, unter Weglassung ihrer eigenen Person, an den in der angeschlossenen Tabelle unter C lfd.Nr. 1 - 39 näher bezeichneten Objekten das Wohnungseigentum im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ein und der jeweilige Erwerber nimmt die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an.

VII.

Bezüglich der Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten treffen die Vertragsschließenden folgende Vereinbarungen:

- a) Die Betriebskosten, Instandhaltungs- und Verbesserungskosten und die Auslagen für die Verwaltung des Hauses sind von den Wohnungseigentümern nach dem jeweiligen mietrechtlichen Verteilungsschlüssel (Nutzfläche) zu tragen.
- b) Die Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 19 WEG 1975 gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch anmerken zu lassen.
Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seiner Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Zu dieser gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen.
- c) Altm Mieter sind jene Mieter oder deren eintrittsberechtigte Nachfolger, deren Mietvertrag mit dem Hauseigentümer oder der seinerzeitigen Miteigentumsgemeinschaft (also nicht mit dem einzelnen Wohnungseigentümer bzw. vor Begründung von Wohnungseigentum mit dem einzelnen nutzungs- und verfügungsberechtigten Miteigentümer) geschlossen wurde.
- d) Im Hinblick darauf, daß die Rechtsstellung der Altm Mieter im Hause trotz Begründung von Wohnungseigentum unverändert bleibt und daher sämtliche Miteigentümer des Hauses gegenüber diesen Altm Mietern weiterhin die Rechtsstellung des Vermieters innehaben, verpflichten sich die Vertragsparteien für sich und ihre

Rechtsnachfolger, einander oder einem vom jeweiligen Wohnungseigentümer namhaft gemachten Dritten (vorzüglich dem gemeinsam bestellten Hausverwalter) eine zur Durchsetzung von Vermieterinteressen oder zur Abwehr von Anträgen und Klagen des Altmieteters erforderliche Vollmacht zu erteilen und alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen, Handlungen zu billigen und sich Behördenanträgen anzuschließen, welche das Rechtsverhältnis zwischen dem Altmieteter einerseits und dem Vermieter andererseits betreffen. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen eines Altmieteters gegenüber sonstigen Miteigentümern hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Altmieteters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Insoweit in früheren Verträgen zwischen Miteigentümern des Hauses Vereinbarungen über die Tragung von Kosten und Aufwendungen für die Sanierung des Hauses oder Teilen davon oder für bauliche Maßnahmen getroffen wurden, bleiben diese vollinhaltlich aufrecht.

VIII.

Sämtliche Vertragsschließenden erklären hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft **Einlagezahl 710 Grundbuch 01652 Leopoldstadt**, mit dem Grundstück 188/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), Hermineng. 6, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1. im Gutsbestandsblatte:

gemäß § 1 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung von "Wohnungseigentum"

2. im Eigentumsblatte:

- a) Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle in Spalte A genannten natürlichen und juristischen Personen ihrer, in Spalte B genannten Anteile zu den in Spalte D genannten Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte C genannten Bestandsobjekten;
- b) die Verbindung der dem Gerhard Schwinner, geb.22.12.1949 gehörigen 47/4288-Anteile mit welchen das Wohnungseigentum an Top 14 Wohnung untrennbar verbunden ist und der der Margareta Schwinner, geb.9.5.1952, gehörigen 47/4288-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top 14 Wohnung untrennbar verbunden ist gemäß § 12 (1) WEG.

- c) die Verbindung der dem Udo Doblich, geb.10.11.1944, gehörigen 22/4288-Anteile mit welchen das Wohnungseigentum an Top 15 Wohnung untrennbar verbunden ist und der der Lisbeth Doblich, geb.13.3.1947, gehörigen 22/4288-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top 15 Wohnung untrennbar verbunden ist gemäß § 12 (1) WEG.
- d) die Verbindung der dem Gheorghe Trandafiroiu, geb.2.1.1953, gehörigen 75/4288-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top 23 Wohnung untrennbar verbunden ist und der der Olga Trandafiroiu, geb.20.7.1953, gehörigen 74/4288-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top 23 Wohnung untrennbar verbunden ist gemäß § 12 (1) WEG.

3. im Lastenblatte:

die Anmerkung gem. § 19 Abs.1 Z.2 WEG 1975.

IX.

Sämtliche Vertragsschließenden verpflichten sich im Falle der Weiterveräußerung ihrer Miteigentumsanteile, die in diesem Vertrage begründeten Rechte vollinhaltlich auf ihre Rechtsnachfolger, bei einer Mehrheit zur ungeteilten Hand, zu überbinden.

X.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach Verbücherung beim Hausverwalter verwahrt wird.

XI.

Die Vertragsschließenden beauftragen Herrn Dr. Kurt Preiß, Rechtsanwalt, 1080 Wien, Alser Straße 23/14, mit der bücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen den Vorgenannten, in deren Namen Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen und zu unterfertigen, soweit solche zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zweckmäßig sein sollten.

XII.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages tragen die Vertragsschließenden jeder für seinen Anteil.

XIII.

Die Geschäftsführung der Herminengasse Handels GmbH erklärt hiemit an Eides statt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Die Geschäftsführung der Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. erklärt hiemit an Eides statt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Die Miteigentümer Herr Dejan Nikolic, geb.22.4.1970, Herr Gheorghe Trandafiroiu, geb.2.1.1953 und Frau Olga Trandafiroiu, geb.20.7.1953, erklären ausländische Staatsbürger, jedoch Deviseninländer zu sein und die Voraussetzungen zum gegenständlichen Eigentums-erwerb zu erfüllen.

Alle übrigen natürlichen vertragschließenden Personen erklären an Eides statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

Wien, am 15. Oktober 1998

Erkona Immobilienverwertung
Ges.m.b.H.

[Handwritten signature]
geb. 20.7.45

Wien, am 20. Oktober 1998

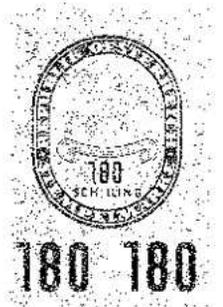
Ladislav Dobek 13.3.1967

Ando Jahn 10.11.44

Wien, am 15. März 1999

[Handwritten signature] GEOLGIE 02-01-1953

Wien, am 30. Oktober 1998
13.03.1989
Gerd Oigt



Wien, am 2. November 1998

Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 26. November 1998

Wolfgang 22.09.1998
Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 14. Jänner 1999

Ernst 22.06.67
Toni 3.01.76
Karl 24.09.65

Wien, am 22. Jänner 1999

Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 27. Jänner 1999

Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 4. März 1999

Wolfgang 22.09.1998
Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 9. März 1999

Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 11. März 1999

Wolfgang 22.09.1998
Wolfgang 22.09.1998

Wien, am 22. März 1999

Ulrike G. ... 18.03.1999

Herrnengasse Handels GmbH



Wien, am 25. März 1999

für Mag. Ulrike Novy, geb. 19.6.1963

Wien, am 26. März 1999

*Dr. Kurt ...
geb. 17.11.1956*

T A B E L L E

zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt. Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag in 2100	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt. Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
1 Herminengasse Handels GmbH 1010 Wien Kärntner Ring 10	50	Top R1 Magazin	a) 17
2 wie 1	50	Top R2 Magazin	a) 17
3 Ulrike Novy geb. 19.6.1963 5400 Hallein-Rif Am Spitz 12	86	Top 2 Wohnung	a) 60
4 Erkona Immobilien- verwertung Ges.m.b.H. 1190 Wien Nußdorfer Lände 29-33	37	Top 3 Wohnung	a) 36
5 wie 4	53	Top 4 Wohnung	a) 51
6 wie 4	25	Top 5 Magazin	a) 24
7 wie 4	109	Top 6 Wohnung	a) 105
8 wie 4	44	Top 7 Wohnung	a) 42
9 wie 4	63	Top 8 Wohnung	a) 60
Übertrag	517		a) 412 b)

Übertrag zur

T A B E L L E

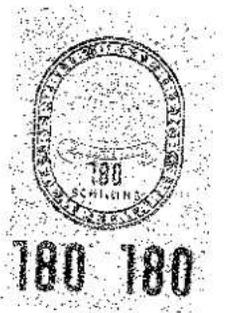
zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag in 2100	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	517		a) 412 b)
10 Stephan Neuhäuser geb.24.4.1965 1210 Wien Ringelseeg.11	48	Top 9 Wohnung	a) 47
11 wie 4	46	Top 10 Wohnung	a) 44
12 wie 4	78	Top 11 Wohnung	a) 75
13 wie 4	45	Top 12 Wohnung	a) 43
14 wie 4	44	Top 13 Wohnung	a) 42
15 Gerhard Schwinner geb.22.12.1949 2020 Hollabrunn Gaisbergg.5	25	Top 14 Wohnung	b) 47
16 Margareta Schwinner geb.9.5.1952 2020 Hollabrunn Gaisbergg. 5	25	Top 14 Wohnung	b) 47
17 Udo Doblich geb.10.11.1944 1210 Wien Scheffelstr.7/9	14	Top 15 Wohnung	b) 22
Übertrag	842		a) 663 b) 116

Übertrag zur
T A B E L L E
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG



betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag in 2100	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	842		a) 663 b) 116
18 Lisbeth Doblich geb.13.3.1947 1210 Wien Scheffelstr.7/9	14	Top 15 Wohnung	b) 22
19 wie 4	82	Top 16 Wohnung	a) 79
20 Dejan Nikolic geb.22.4.1970 1020 Wien Hermineng.6/17	50	Top 17 Wohnung	a) 43
21 wie 4	71	Top 18 Wohnung	a) 68
22 wie 4	49	Top 19 Wohnung	a) 47
23 Mag. Angelika Pekoll geb.3.2.1966 1020 Wien Hermineng.6/D1	54	Top D1 Wohnung Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	a) 115
24 Ulrike Furch geb.31.1.1976 1020 Wien Hermineng.6/D2	64	Top D2 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 122
Übertrag	1226		a) 1137 b) 138

**Übertrag zur
T A B E L L E**

zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag in 2100	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	1226		a) 1137 b) 138
25 wie 1	65	Top D3 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 131
26 Ursula Brückner geb.14.3.1964 1020 Wien Hermineng. 6/D4	44	Top D4 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 63
27 wie 1	22	Top D4a Wohnung	a) 32
28 Michael Eberhard geb.18.2.1967 1020 Wien Hermineng.6/D5	55	Top D5 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 67
29 DI Gabriele Wiedergut geb.13.3.1969 1020 Wien Hermineng.6/D6	66	Top D6 Wohnung Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	a) 94
30 wie 4	19	Top 28 Wohnung	a) 18
31 Markus Penetsdorfer geb.21.11.1965 4906 Eberschwang Maierhof 35	81	Top 20 Wohnung	a) 62
Übertrag	1578		a) 1604 b) 138

Übertrag zur
T A B E L L E
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag in 2100	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	1578		a) 1604 b) 138
32 Ernst Schmid geb.22.6.1967 2115 Ernstbrunn Steinbach 68	45	Top 21 Wohnung	a) 30
33 Andreas Horner geb.3.3.1965 1100 Wien Herzgasse 32	79	Top 22/22A Wohnung	a) 71
34 Gheorghe Trandafiroiu geb.2.1.1953 1160 Wien Hasnerstr.26/3/11	42	Top 23 Wohnung	b) 75
35 Olga Trandafiroiu geb.20.7.1953 1160 Wien Hasnerstr.26/3/11	42	Top 23 Wohnung	b) 75
36 wie 4	74	Top 24 Wohnung	a) 71
37 Renate Kucher geb.26.12.1942 9504 Villach Judendorferstr.46	82	Top 25 Wohnung	a) 75
Übertrag	1942		a) 1851 b) 288

**Übertrag zur
T A B E L L E
zum**

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag in 2100	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	1942		a) 1851 b) 288
38 wie 31	82	Top 26 Wohnung	a) 69
39 wie 4	76	Top 27 Wohnung	a) 73
zusammen	2100		a) 1993 b) 288

=====



BRZ.: 2318/1998

Die Echtheit der vorseitigen Firmazeichnung des Herrn Diplom-
kaufmann Helmut KLETZL, geboren am 21.7.1946 (einundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechsvierzig), als Geschäftsführer der **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.**, 1190 Wien, Nußdorfer Lände 29-33/1. Stock, wird bestätigt. -----
 Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Buches der Genannte am heutigen Tage berechtigt ist, die zu **FN 79133 y** protokollierte **Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.**, mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer allein rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
 Wien, am 15.10.1998 (fünfzehnten Oktober neunzehnhundertachtundneunzig) -----



Handwritten signature of Dr. Wilhelm Schneider

Öffentlicher Notar



180 180

BRZZ.: 2345 und 2346/1998

Die Echtheit der vorseitigen -----

1.) zu BRZ.: 2345/1998 Unterschrift des Herrn **Gheorghe**
TRANDAFIROIU, geboren am 2.1.1953 (zweiten Januar neunzehn-
hundertdreiundfünfzig), Fleischverkäufer, 1020 Wien, Hermi-
nengasse 6/23, -----
sowie -----

2.) zu BRZ.: 2346/1998 Unterschriften der/des -----

a) Frau **Lisbeth DOBLICH**, geboren am 13.3.1947 (dreizehnten
März neunzehnhundertsiebenundvierzig), Hausfrau, 1210
Wien, Scheffelstraße 7/9, -----
und -----

b) Herrn **Udo DOBLICH**, geboren am 10.11.1944 (zehnten Novem-
ber neunzehnhundertvierundvierzig), Sänger, wohnhaft
ebendort, -----

wird bestätigt. -----

Wien, am 20.10.1998 (zwanzigsten Oktober neunzehnhundert-
achtundneunzig).-----



Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 2409/1998

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift der Frau **Gabriele WIEDERGUT**, geboren am 13.3.1969 (dreizehnten März neunzehnhundertneunundsechzig), Bautechnikerin, 1020 Wien, Herminengasse 6/D6, wird bestätigt. -----

Wien, am 30.10.1998 (dreißigsten Oktober neunzehnhundertachtundneunzig). -----



(Dr. Georg FELDBACHER)

Mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für Z.R.S. Wien bestellter Substitut des öffentlichen Notars **Dr. Wilhelm SCHNEIDER** in Wien - Josefstadt



180 180

BRZ.: 2418/1998

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift des Herrn **Dejan NIKOLIC**, geboren am 22.4.1970 (zweiundzwanzigsten April neunzehnhundertsiebzig), Kraftfahrer, 1020 Wien, Herminengasse 6/17, wird bestätigt. -----

Wien, am 2.11.1998 (zweiten November neunzehnhundertachtundneunzig). -----



(Mag. Robert ASCHINGER)

Mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für Z.R.S. Wien bestellter Substitut des öffentlichen Notars **Dr. Wilhelm SCHNEIDER** in Wien - Josefstadt



180 180

BRZ.: 2573/1998

Die Echtheit der vorseitigen Unterschriften des/der -----

1.) Herrn **Gerhard SCHWINNER**, geboren am 22.12.1949 (zweiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertneunundvierzig), Landesbeamter, 2020 Hollabrunn, Gaisberggasse 5, ----- und -----

2.) Frau **Margareta SCHWINNER**, geboren am 9.5.1952 (neunten Mai neunzehnhundertzweiundfünfzig), Krankenschwester, wohnhaft ebendort, -----

wird bestätigt. -----

Wien, am 26.11.1998 (sechszwanzigsten November neunzehnhundertachtundneunzig).-----



Öffentlicher Notar



180 180



180 180

BRZZ.: 59 und 60/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschriften des/der -----

1.) zu BRZ.: 59/1999 Herrn Ernst SCHMID, geboren am 22.6.1967
(zweiundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsiebenundsechzig),
Postbeamter, 1020 Wien, Herminengasse 6/21, -----
sowie -----

2.) zu BRZ.: 60/1999 Frau Ulrike FURCH, geboren am 31.1.1976
(einunddreißigsten Januar neunzehnhundertsechundsiebzig),
Studentin, 1020 Wien, Herminengasse 6/1/DG 2, -----

wird bestätigt. -----

Wien, am 14.1.1999 (vierzehnter Januar neunzehnhundertneunund-
neunzig). -----



Wilhelm Schneider
Öffentlicher Notar



180 180

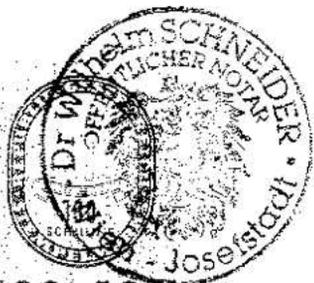
BRZ.: 74/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift des Herrn **Magister**
Stephan NEUHÄUSER, geboren am 24.4.1965 (vierundzwanzigsten
April neunzehnhundertfünfundsechzig), Beamter, 1020 Wien, Her-
minengasse 6/9, wird bestätigt. -----

Wien, am 14.1.1999 (vierzehnten Januar neunzehnhundertneunund-
neunzig). -----



Stephan Neuhäuser
Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 150/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift der Frau **Ursula BRÜCKNER**, geboren am 14.3.1964 (vierzehnten März neunzehnhundertvierundsechzig), Flugbegleiterin, 1020 Wien, Herminengasse 6/D4, wird bestätigt. -----
Wien, am 22.1.1999 (zweundzwanzigsten Januar neunzehnhundertneunundneunzig).-----



Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 178/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift der Frau **Olga HEIDINGER**, geboren am 20.7.1953 (zwanzigsten Juli neunzehnhundertdreiundfünfzig), Angestellte, 1050 Wien, Stolberggasse 31-33/1/18, mit dem Beisatz "vor: Olga Trandafiroiu -"-", wird bestätigt. -----
Wien, am 27.1.1999 (siebenundzwanzigsten Januar neunzehnhundertneunundneunzig).-----



Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 469/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift des Herrn Stefan KUCHER, geboren am 27.5.1973 (siebenundzwanzigsten Mai neunzehnhundertdreißigsieben), Angestellter, 1020 Wien, Herminengasse 6/25, mit dem Beisatz "für: Kucher Renate, 26.12.42", wird bestätigt. -----

Wien, am 4.3.1999 (vierten März neunzehnhundertneunundneunzig).



Öffentlicher Notar



180 180

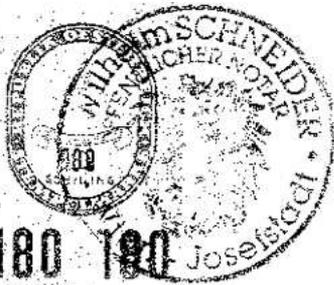
BRZ.: 511/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift des Herrn Andreas HORNER, geboren am 3.3.1965 (dritten März neunzehnhundertfünfundsechzig), Bautechniker, 1020 Wien, Herminengasse 6/22, wird bestätigt. -----

Wien, am 9.3.1999 (neunten März neunzehnhundertneunundneunzig).



Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 533/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift der Frau **Magister Angelika PEKOLL-SARICA**, geboren am 3.2.1966 (dritten Februar neunzehnhundertsechundsechzig), Informatikerin, 1020 Wien, Herminengasse 6/22, mit dem Beisatz "vormals: Angelika Pekoll", wird bestätigt. -----
Wien, am 11.3.1999 (elften März neunzehnhundertneundneunzig).



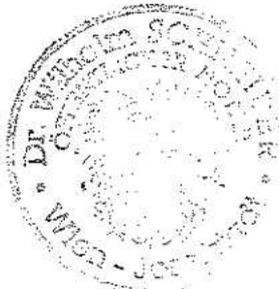
Öffentlicher Notar



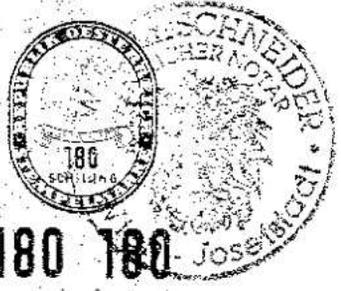
180 180

BRZ.: 569/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift des Herrn **Markus---PENETSDORFER**, geboren am 21.11.1965 (einundzwanzigsten November neunzehnhundertfünfundsechzig), Elektrotechniker, 4906 -- Eberschwang, Albertsham 26, wird bestätigt.-----
Wien, am 15.3.1999 (fünfzehnten März neunzehnhundertneundneunzig).-----



Öffentlicher Notar



180 180



180 180

BRZ.: 629/1999

Die Echtheit der vorseitigen Unterschrift des Herrn Michael EBERHARD, geboren am 18.2.1967 (achtzehnten Februar neunzehnhundert-siebenundsechzig), Logistikleiter, 1020 Wien, Herminengasse 6/DG5, wird bestätigt. -----

Wien, am 22.3.1999 (zweiundzwanzigsten März neunzehnhundert- -- neunundneunzig). -----



Michael Eberhard
Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 649/1999

Die Echtheit der vorseitigen Firmazeichnung des Herrn Lukas BECK, geboren am 9.12.1967 (neunten Dezember neunzehnhundert-siebenundsechzig), als Geschäftsführer der Herminengasse Handels GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 10, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass nach dem derzeitigen Stand dieses Buches der Genannte am heutigen Tage berechtigt ist, die zu FN 133301 g protokollierte Herminengasse Handels GmbH mit dem Sitz in Wien, als Geschäftsführer allein rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 25.3.1999 (fünfundzwanzigsten März neunzehnhundert- -- neunundneunzig). -----



Lukas Beck
Öffentlicher Notar



180 180

BRZ.: 660/1999

Die Echtheit der vorseitigen, vor mir anerkannten Unterschrift
des Herrn **Doktor Kurt Preiß**, geboren am 1.7.1956 (ersten Juli
neunzehnhundertsechsfünfzig), Rechtsanwalt, 1080 Wien, Alser
Straße 23, wird bestätigt. -----

Wien, am 26.3.1999 (sechszwanzigsten März neunzehnhundert-
neunundneunzig). -----



Kurt Preiß
Öffentlicher Notar



RECHTSANWALT

Dr. Kurt Preis

Verteidiger in Strafsachen

A-1080 Wien, Alserstraße 23/14

Telefon 403 58 50

Telefax 403 58 50/30

7892/99

410924

FINANZAMT
VERKEHRSTEUERN



180 180

8695/99 /B

NACHTRAG

z u m

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

vom 26.3.1999, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und
Verkehrsteuern in Wien am 9.4.1999 und zur dortigen B.R.P.
348838/1999 verbucht,

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen, einen inte-
grierenden Bestandteil dieses Nachtrages bildenden Tabelle ge-
nannten Miteigentümern, zur Begründung von Wohnungseigentum an der
Liegenschaft Einlagezahl 710 Grundbuch 01657 Leopoldstadt mit dem
Grundstück 188/3 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Hermineng.
6, wie folgt:

I.

Festgehalten wird, daß aufgrund verschiedener Erwerbsvorgänge das
Eigentumsrecht weiterer Miteigentümer grundbücherlich einverleibt
wurde, welche in der obzitierten Urkunde nicht berücksichtigt
wurden.

Demzufolge werden die nachstehend im einzelnen angeführten Ver-
tragspunkte des obzitierten Wohnungseigentumsvertrages, insbe-
sondere die diesem angeschlossene Tabelle, aufgehoben und ersetzt
durch die nachstehenden Bestimmungen, sowie die diesem Nachtrag
angeschlossene Tabelle.

Sämtliche Erklärungen der Vertragsschließenden beziehen sich
nunmehr auf die diesem Nachtrag angeschlossene Tabelle.

II.

Aufgehoben wird Punkt III. des obzitierten Wohnungseigentumsver-
trages und ersetzt durch die nachstehende Bestimmung:

"III.

Die schlichten Miteigentumsanteile des in Spalte A der Tabelle lfd.Nr.1 geführten Vertragsschließenden sind vor und nur zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum aufzusplitteln, demzufolge diese geteilten Miteigentumsanteile sodann in Spalte B der Tabelle lfd.Nr.1-2, zusammen mit den Miteigentumsanteilen der weiteren Vertragsschließenden geführt werden wie folgt:

lfd.Nr.	Spalte A der Tabelle	I. Miteigentumsanteile ungeteilt lt.Grundbuchsstand in 2100	II. Miteigentumsanteile geteilt geführt in Spalte B der Tabelle in 2100
1	Herminengasse Handels GmbH 1010 Wien, Kärntner Ring 10	100	50
2	wie 1		50
	zusammen	100	100

Demzufolge erteilt diese Vertragsschließende ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können und mögen:

ob EINLAGEZAHL 710 GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt
mit dem eingangs angeführten Gutsbestande

gemäß der im Punkt III. dieser Urkunde geführten Liste, die Teilung der schlichten Miteigentumsanteile hinsichtlich der Vertragsschließenden lt.Spalte A:

lfd.Nr.1 der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu I. lfd.Nr.1 zu 100/2100-Anteilen in Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu II:

lfd.Nr. 1 in 50/2100-Anteilen
lfd.Nr. 2 in 50/2100-Anteilen"

Wissen und Einvernehmen nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können und mögen:

ob EINLAGEZAHL 710

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt

mit dem eingangs angeführten Gutsbestande

gemäß der im Punkt IV. dieser Urkunde geführten Liste, die Teilung der schlichten Miteigentumsanteile hinsichtlich der Vertragsschließenden lt. Spalte A:

lfd.Nr.4 der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu I. lfd.Nr.4 zu 915/2100-Anteilen in Miteigentumsanteile, geführt in obiger Liste zu II:

lfd.Nr. 4	in	37/2100-Anteilen
lfd.Nr. 5	in	53/2100-Anteilen
lfd.Nr. 6	in	25/2100-Anteilen
lfd.Nr. 7	in	109/2100-Anteilen
lfd.Nr. 8	in	44/2100-Anteilen
lfd.Nr. 9	in	63/2100-Anteilen
lfd.Nr.11	in	46/2100-Anteilen
lfd.Nr.12	in	78/2100-Anteilen
lfd.Nr.13	in	45/2100-Anteilen
lfd.Nr.14	in	44/2100-Anteilen
lfd.Nr.19	in	82/2100-Anteilen
lfd.Nr.21	in	71/2100-Anteilen
lfd.Nr.22	in	49/2100-Anteilen
lfd.Nr.31	in	19/2100-Anteilen
lfd.Nr.36	in	74/2100-Anteilen
lfd.Nr.39	in	76/2100-Anteilen"

IV.

Aufgehoben wird Punkt VIII. des obzitierten Wohnungseigentumsvertrages und ersetzt durch die nachstehende Bestimmung:

"VIII.

Sämtliche Vertragsschließenden erklären hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft **Einlagezahl 710 Grundbuch 01652 Leopoldstadt**, mit dem Grundstück 188/3 Baufl. (Gebäude)



180 180
081 081

Baufl. (befestigt), Hermineng. 6, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1. im Gutsbestandsblatte:

gemäß § 1 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der Aufschrift die Ersichtlichmachung von "WOHNUNGSEIGENTUM"

2. im Eigentumsblatte:

- a) Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle in Spalte A genannten natürlichen und juristischen Personen ihrer, in Spalte B genannten Anteile zu den in Spalte D genannten Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte C genannten Bestandsobjekten;
- b) die Verbindung der dem Gerhard Schwinner, geb.22.12.1949 gehörigen 47/4274-Anteile mit welchen das Wohnungseigentum an Top 14 Wohnung untrennbar verbunden ist und der der Margareta Schwinner, geb.9.5.1952, gehörigen 47/4274-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top 14 Wohnung untrennbar verbunden ist gemäß § 12 (1) WEG.
- c) die Verbindung der dem Udo Doblich, geb.10.11.1944, gehörigen 22/4274-Anteile mit welchen das Wohnungseigentum an Top 15 Wohnung untrennbar verbunden ist und der der Lisbeth Doblich, geb.13.3.1947, gehörigen 22/4274-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top 15 Wohnung untrennbar verbunden ist gemäß § 12 (1) WEG.
- d) die Verbindung der dem Ing.Alfred Kamelott, geb.5.4.1954, gehörigen 32/4274-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top D4a Wohnung untrennbar verbunden ist und der der Elisabeth Kamelott, geb.23.6.1955, gehörigen 32/4274-Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum an Top D4a Wohnung untrennbar verbunden ist gemäß § 12 (1) WEG.

3. im Lastenblatte:

die Anmerkung gem. § 19 Abs.1 Z.2 WEG 1975."

V.

Aufgehoben wird Punkt XIII. des obzitierten Wohnungseigentumsvertrages und ersetzt durch die nachstehende Bestimmung:

"XIII.

Die Geschäftsführung der Herminengasse Handels GmbH erklärt hiemit an Eides statt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Die Geschäftsführung der Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. erklärt hiemit an Eides statt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Alle übrigen natürlichen vertragschließenden Personen erklären an Eides statt entweder österreichische Staatsbürger zu sein oder die Voraussetzungen zum gegenständlichen Eigentumserwerb zu erfüllen."

VI.

Alle übrigen Bestimmungen des obzitierten Wohnungseigentumsvertrages bleiben insoferne sie durch diesen Nachtrag auch sinngemäß keine Änderung erfahren haben, vollinhaltlich aufrecht.

Ausdrücklich wird nochmals festgehalten, daß sich sämtliche Erklärungen der Miteigentümer im obzitierten Wohnungseigentumsvertrag, sowie in diesem Nachtrag nunmehr auf die diesem Nachtrag beiliegende Tabelle zu beziehen haben.

T A B E L L E

zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gen. Wohnungs- eigentums- vertrag a) in 2100 b) in 4200	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
1 Herminengasse Handels GmbH 1010 Wien Kärntner Ring 10	a) 50	Top R1 Magazin	a) 17
2 wie 1	a) 50	Top R2 Magazin	a) 17
3 Ulrike Novy geb.19.6.1963 5400 Hallein-Rif Am Spitz 12	a) 86	Top 2 Wohnung	a) 60
4 Erkona Immobilien- verwertung Ges.m.b.H. 1190 Wien Nußdorfer Lände 29-33	a) 37	Top 3 Wohnung	a) 36
5 wie 4	a) 53	Top 4 Wohnung	a) 51
6 wie 4	a) 25	Top 5 Magazin	a) 24
7 wie 4	a) 109	Top 6 Wohnung	a) 105
8 wie 4	a) 44	Top 7 Wohnung	a) 42
9 wie 4	a) 63	Top 8 Wohnung	a) 60
Übertrag	a) 517 b)		a) 412 b)

Übertrag zur
T A B E L L E

zum

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag a) in 2100 b) in 4200	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	a) 517 b)		a) 412 b)
10 Stephan Neuhäuser geb.24.4.1965 1210 Wien Ringelseeg.11	a) 48	Top 9 Wohnung	a) 47
11 wie 4	a) 46	Top 10 Wohnung	a) 44
12 wie 4	a) 78	Top 11 Wohnung	a) 75
13 wie 4	a) 45	Top 12 Wohnung	a) 43
14 wie 4	a) 44	Top 13 Wohnung	a) 42
15 Gerhard Schwinner geb.22.12.1949 2020 Hollabrunn Gaisbergg.5	a) 25	Top 14 Wohnung	b) 47
16 Margareta Schwinner geb.9.5.1952 2020 Hollabrunn Gaisbergg. 5	a) 25	Top 14 Wohnung	b) 47
17 Udo Doblich geb.10.11.1944 1210 Wien Scheffelstr.7/9	a) 14	Top 15 Wohnung	b) 22
Übertrag	a) 842 b)		a) 663 b) 116

Übertrag zur
T A B E L L E
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG



180 180

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag a) in 2100 b) in 4200	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	a) 842 b)		a) 663 b) 116
18 Lisbeth Doblich geb.13.3.1947 1210 Wien Scheffelstr.7/9	a) 14	Top 15 Wohnung	b) 22
19 wie 4	a) 82	Top 16 Wohnung	a) 79
20 Dejan Nikolic geb.22.4.1970 1020 Wien Hermineng.6/17	a) 50	Top 17 Wohnung	a) 43
21 wie 4	a) 71	Top 18 Wohnung	a) 68
22 wie 4	a) 49	Top 19 Wohnung	a) 47
23 Mag. Angelika Pekoll geb.3.2.1966 1020 Wien Hermineng.6/D1	a) 54	Top D1 Wohnung Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	a) 115
24 Ulrike Furch geb.31.1.1976 1020 Wien Hermineng.6/D2	a) 64	Top D2 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 122
Übertrag	a) 1226 b)		a) 1137 b) 138

Übertrag zur
T A B E L L E
zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag a) in 2100 b) in 4200	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	a) 1226 b)		a) 1137 b) 138
25 Johanna Reutenauer geb.23.5.1962 1020 Wien Herminen- gasse 6/D3	a) 70	Top D3 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 131
26 Ursula Brückner geb.14.3.1964 1020 Wien Hermineng. 6/D4	a) 40	Top D4 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 63
27 Elisabeth Kamelott geb.23.6.1955 3100 St.Pölten Afang 26	b) 27	Top D4a Wohnung	b) 32
28 Ing.Alfred Kamelott geb.5.4.1954 3100 St.Pölten Afang 26	b) 27	Top D4a Wohnung	b) 32
29 Michael Eberhard geb.18.2.1967 1020 Wien Hermineng.6/D5	a) 55	Top D5 Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	a) 67
30 DI Gabriele Wiedergut geb.13.3.1969 1020 Wien Hermineng.6/D6	a) 60	Top D6 Wohnung Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	a) 94
Übertrag	a) 1451 b) 54		a) 1492 b) 202

Übertrag zur

T A B E L L E

ZUM

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag a) in 2100 b) in 4200	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	a) 1451 b) 54		a) 1492 b) 202
31 wie 4	a) 19	Top 28 Wohnung	a) 18
32 Markus Penetsdorfer geb.21.11.1965 4906 Eberschwang Maierhof 35	a) 81	Top 20 Wohnung	a) 62
33 Ernst Schmid geb.22.6.1967 2115 Ernstbrunn Steinbach 68	a) 45	Top 21 Wohnung	a) 30
34 Andreas Horner geb.3.3.1965 1100 Wien Herzgasse 32	a) 79	Top 22/22A Wohnung	a) 71
35 Gheorghe Trandafiroiu geb.2.1.1953 1160 Wien Hasnerstr.26/3/11	a) 84	Top 23 Wohnung	a) 75
36 wie 4	a) 74	Top 24 Wohnung	a) 71
37 Renate Kucher geb.26.12.1942 9504 Villach Judendorferstr.46	a) 82	Top 25 Wohnung	a) 75
Übertrag	a) 1915 b) 54		a) 1894 b) 202



Übertrag zur
T A B E L L E

zum
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

betreffend 1020 Wien, Herminengasse 6

A	B	C	D
lfd. Name, Nr. Geburts- datum Firma Anschrift	Anteile lt.Grund- buch sowie nach Teilung gem. Wohnungs- eigentums- vertrag a) in 2100 b) in 4200	top.Nr. O b j e k t Wohnungs- eigentum lt.Ent- scheidung	Anteile neu, verbunden mit Wohnungseigen- tum wie Be- schreibung Tabelle C a) Einzel- person in 2137 b) Ehegatten (unteilbar) in 4274
Übertrag	a) 1915 b) 54		a) 1894 b) 202
38 Grzegorz Ptak geb.3.3.1968 1020 Wien Herminen- gasse 6/26	a) 82	Top 26 Wohnung	a) 69
39 wie 4	a) 76	Top 27 Wohnung	a) 73
zusammen	a) 2073 b) 54		a) 2036 b) 202

St. Pölten, am 22. April 1954

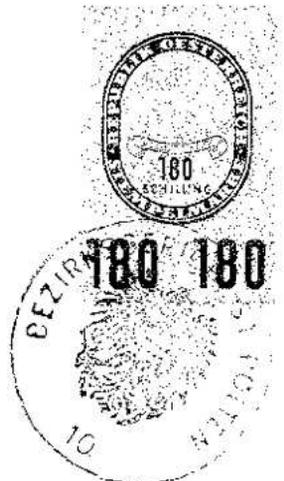
Mag. Alfred Ueberle 05.04.54
Elisabeth Kamelutz 23.6.1955

St. Pölten

Die Beil. mit dem Grundbuch...

Mag. Elisabeth KAMELUTZ, geb. 23.6.1908, Lehrerin, wohnhaft in
St. Pölten, Markt Nr. 17

Mag. Alfred UEBERLE, geb. 5.10.1904, Kaufmann, wohnhaft in
St. Pölten, Markt Nr. 17



Alfred Ueberle

für Herminengasse Handels GmbH
für Ulrike NOVY, geb. 19.6.1963
für Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
für Stephan NEUHÄUSER, geb. 24.4.1965
für Gerhard SCHWINNER, geb. 22.12.1949
für Margareta SCHWINNER, geb. 9.5.1952
für Udo DOBLICH, geb. 10.11.1944
für Lisbeth DOBLICH, geb. 13.3.1947
für Dejan NIKOLIC, geb. 22.4.1970
für Mag. Angelika PEKOLL, geb. 3.2.1966
für Ulrike FURCH, geb. 31.1.1976
für Ursula BRÜCKNER, geb. 14.3.1964
für Michael EBERHARD, geb. 18.2.1967
für Dipl.Ing. Gabriele WIEDERGUT, 13.3.1969
für Markus PENETSDORFER, geb. 21.11.1965
für Ernst SCHMID, geb. 22.6.1967
für Andreas HORNER, geb. 3.3.1965
für Gheorghe TRANDAFIROIU, geb. 2.1.1953
für Renate KUCHER, geb. 26.12.1942
für Grzegorz PTAK, geb. 3.3.1968



180 180

Wien, am 12.8.1999

Handwritten signature
1999 / 7.10.99

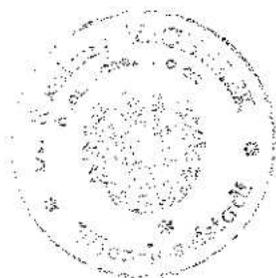
Wien, am 12.8.1999

Handwritten signature 23.05.1962

BRZ.: 6866/1999

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Kurt P r e i ß , geboren am 1.7.1956 (ersten Juli eintausendneuhundertsechsfünfzig), Rechtsanwalt, 1030 Wien, Aiser Straße 23, wird hiemit bestätigt. -----

W i e n , am 12.8.1999 (zwölften August eintausendneuhundertneunundneunzig) -----



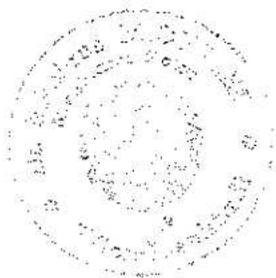
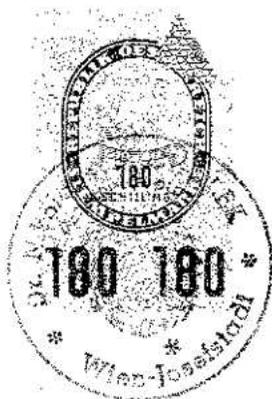
Wolfgang Hnatek

Mag. Wolfgang Hnatek als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für ZRS Wien Pers. 4-M-44.12 vom 17.3.1999 bestellter Substitut des für den öffentlichen Notar Dr. Nikolaus Michalek, Wien-Josefstadt, für die Dauer der Ausübung des Amtes des Bundesministers für Justiz bestellten Substitut Dr. Alexander Michalek.

BRZ.: 6867/1999

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Johanna R e u t e n a u e r , geboren am 23.5.1962 (dreiundzwanzigsten Mai eintausendneuhundertzweiundsechzig), Beamtin, 1020 Wien, Herminengasse 6/D3, wird hiemit bestätigt. -----

W i e n , am 12.8.1999 (zwölften August eintausendneuhundertneunundneunzig) -----



Wolfgang Hnatek

Mag. Wolfgang Hnatek als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für ZRS Wien Pers. 4-M-44.12 vom 17.3.1999 bestellter Substitut des für den öffentlichen Notar Dr. Nikolaus Michalek, Wien-Josefstadt, für die Dauer der Ausübung des Amtes des Bundesministers für Justiz bestellten Substitut Dr. Alexander Michalek.



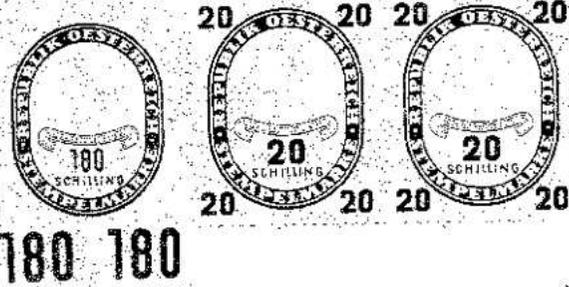
RECHTSANWALT
Dr. Kurt Preis

Verteidiger in Strafsachen

A-1080 Wien, Alserstraße 23/14

Telefon 403 58 50

Telefax 403 58 50/30



180 180



7892/99

ERGÄNZUNG

zum Wohnungseigentumsvertrag vom 26.3.1999 in der Fassung des Nachtrages vom 12.8.1999 betreffend die Liegenschaft Einlagezahl 710 Grundbuch 01657 Leopoldstadt mit dem Grundstück 188/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt), Hermineng. 6:

Die Vertragsschließenden kommen einvernehmlich überein den Punkt VIII. der oberwähnten Urkunde im Unterpunkt 2. zu ergänzen wie folgt:

"e) die Einverleibung der Löschung der für die Vertragsschließenden jeweils angemerkten Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24 a WEG".

für Herminengasse Handels GmbH
für Ulrike Novy, geb. 19.6.1963
für Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H.
für Stephan Neuhäuser, geb. 24.4.1965
für Gerhard Schwinner, geb. 22.12.1949
für Margareta Schwinner, geb. 9.5.1952
für Udo Doblich, geb. 10.11.1944
für Lisbeth Doblich, geb. 13.3.1947
für Dejan Nikolic, geb. 22.4.1970
für Mag. Angelika Pekoll, geb. 3.2.1966
für Ulrike Furch, geb. 31.1.1976
für Ursula Brückner, geb. 14.3.1964
für Michael Eberhard, geb. 18.2.1967
für Dipl. Ing. Gabriele Wiedergut, geb. 13.3.1969
für Markus Penetsdorfer, geb. 21.11.1965
für Ernst Schmid, geb. 22.6.1967
für Andreas Horner, geb. 3.3.1965
für Gheorghe Trandafiroiu, geb. 2.1.1953
für Renate Kucher, geb. 26.12.1942
für Grzegorz Ptak, geb. 3.3.1968
für Johanna Reutenauer, geb. 23.5.1962

Wien, am 24. November 1999

Dr. Kurt Preis
geb. 1.7.1956

für Elisabeth Kamelott, geb. 23.6.1955
für Ing. Alfred Kamelott, geb. 5.4.1954

Wien, am 25. November 1999

Dr. Kurt Preis
geb. 1.7.1956



BRZ.: 2486/1999

Die Echtheit der umseitigen, vor mir anerkannten Unterschrift des Herrn
Doktor Kurt P r e i ß , geboren am 1.7.1956 (ersten Juli neunzehnhundert-
sechsfundfünfzig), Rechtsanwalt, 1080 Wien, Alser Straße 23, wird bestätigt.-
Wien, am 24.11.1999 (vierundzwanzigsten November neunzehnhundertneunundneun-
zig).



[Handwritten signature]

Öffentlicher Notar

BRZ: 2501/1999

Die Echtheit der umseitigen, vor mir anerkannten Unterschrift des
Herr Doktor Kurt Preiß, geboren am 1.7.1956 (ersten Juli neunzehn-
hundertsechsfundfünfzig), Rechtsanwalt, 1080 Wien, Alser Straße 23,
wird bestätigt.-----
Wien, am 25.11.1999 (fünfundzwanzigsten November neunzehnhundert-
neunundneunzig).



[Handwritten signature]

Öffentlicher Notar

ARCH. WINFRIED SCHMIDL

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
GER. BEEID. SACHVERSTÄNDIGERA-1060 WIEN, LINKE WIENZEILE 118/14
TEL. 597 40 91, FAX 597 48 97**GUTACHTEN**Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975
idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 für die Liegenschaft**1020 Wien, Herminengasse 6
EZ 710 Kat.Gem. Leopoldstadt**Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997
u. 22/1997 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft**35 selbständige Räumlichkeiten**

Diese gliedern sich wie folgt:

- 32 Wohnungen**
- 3 sonstige selbständige Räumlichkeiten**

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

- 3 Magazine**

Von den selbständigen Räumlichkeiten werden keine Objekte als Hauswartwohnung genutzt,
an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen
Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 4 des WEG nicht bestehen kann:

- 1 Waschküche**
- 1 Triebwerksraum**

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft
keine Abstellplätze für KraftfahrzeugeGrundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die rechtskräftigen
baubehördlichen Bewilligungen vom:

- 12.06.1871, G.Z. 43785
- 25.04.1874, G.Z. 60487/VI
- 18.07.1883, Z. 183279/IX.
- 04.06.1903, M.Abt XIV.3536/03
- 20.06.1960, M.Abt.36/2.-Hermineng.6/3/60
- 25.09.1978, MA 36/2 - Hermineng. 6/2/78
- 04.06.1980, MA 36/2 - Herminengasse 6/2/80
- 14.04.1987, MA 37/2 - Herminengasse 6/688/87
- 01.09.1995, MA 37/2 - Herminengasse 6/2738/95
- 23.04.1997, MA 37/2 - Herminengasse 6/3023/96

Wien, am 10.7.1997

Ergeht:

in Abschrift an MA 37/2. Bez.



MAGISTRATSABTEILUNG 37/2., U. 20. Bezirk
20., Dresdner Straße
1200 Wien

7892/99

DVR:0000191

Eing. U. 4. DEZ. 1992 Wien, 2. Dez. 1992

MA 37/2 - Herminengasse 6/3213/92

B E S C H E I D U N G U. N. G.

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentums-gesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

2. Bez., Herminengasse ONr. 6
EZ 710 der Kat. Gem. LEOPOLDSTADT

zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung(en) vom

12-06-1871, G.Z. 43785
25-04-1874, G.Z. 60487/VI
18-07-1883, Z. 183279/IX.
04-06-1903, M.Abt XIV.3536/03
20-06-1960, M.Abt.36/2.-Hermineng.6/3/60
25-09-1978, MA 36/2 - Hermineng. 6/2/78
04-06-1980, MA 36/2 - Herminengasse 6/2/80
14-04-1987, MA 37/2 - Herminengasse 6/688/87

29 selbständige Räumlichkeiten



bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

~~Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom
Zahl MA 37/2~~
Ergeht an:

- 1) Mathilde und Gottfried Mandlmayr z.Hd. Frau Dr. Heidi Preisz,
8, Alserbachstraße 23

In Abschrift 2) zum Akt MA 37

Für den Abteilungsleiter:

- 3) MA 37/2 zur Ablage in die HE


Dipl.-Ing. Heihs
Oberstadtbaurat

gen bestehenden und
Stempel versehenen
gleichlaufend.
Zirksgericht Donaustadt (Grundbuch)
Abt. 16, am 4. Dez. 1992

7892/99

~~6695/99~~

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefon: 40 00/90276 oder 90289 DW
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/92
Wien 2, Herminengasse 6

Wien, 1.12.1992

~~XG~~

. | H

Frau
RA Dr. Heidi Preiß

Alser Straße 23
1080 Wien

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 1.12.1992, Zl. MA 50 - Schli 1/92, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 30.11.1992 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Antel
Antel, KO



Für den Abteilungsleiter:

Drovecchia
VO

gegen bestehenden und
..... g Stempel versehenen
gleichlautend.

Bezirksgericht Donaustadt (Grundbuch)

Abt. 16, am 1. Dez. 1999

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

~~669 5 / 99~~
7892 / 99

MA 50 - Schli 1/92
Wien 2, Herminengasse 6

Wien, 1.12.1992

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

~~✱~~

.|G

Entscheidung:

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag der außerbücherlichen Liegenschaftseigentümerin ERKONA Immobilienverwaltung Ges.m.b.H., vertreten durch RA Dr. Heidi Preiß, bezüglich der Liegenschaft in Wien 2, Herminengasse 6, EZ. 710, Kat. Gem. Leopoldstadt, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2 u. 3) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -1465- festgesetzt.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
2., Herminengasse 6

Geschoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Stiege 1/Sout./Top R1	Magazin	17
Stiege 1/Sout./Top R2	Magazin	17
Stiege 1/EG/Top 2	Wohnung	60
Stiege 1/EG/Top 3	Wohnung	32
Stiege 1/EG/Top 4	Wohnung	51
Stiege 1/EG/Top 5	Magazin	24
Stiege 1/1. Stock/Top 6	Wohnung	105
Stiege 1/1. Stock/Top 7	Wohnung	42
Stiege 1/1. Stock/Top 8	Wohnung	60
Stiege 1/1. Stock/Top 9	Wohnung	42
Stiege 1/2. Stock/Top 10	f. Wohnzw. ge. E.	36
Stiege 1/2. Stock/Top 11	Wohnung	73
Stiege 1/2. Stock/Top 12	Wohnung	42
Stiege 1/2. Stock/Top 13	Wohnung	41
Stiege 1/2. Stock/Top 14	Wohnung	42
Stiege 1/3. Stock/Top 15	f. Wohnzw. ge. E.	18
Stiege 1/3. Stock/Top 16	Wohnung	75
Stiege 1/3. Stock/Top 17	Wohnung	40
Stiege 1/3. Stock/Top 18	Wohnung	64
Stiege 1/3. Stock/Top 19	Wohnung	40
Stiege 2/EG/Top 28	Wohnung	18
Stiege 2/EG/Top 20	Wohnung	62
Stiege 2/EG/Top 21	Wohnung	30
Stiege 2/1. St./Top 22/22A	Wohnung	71

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
2., Herminengasse 6

Geschoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Stiege 2/1.St./Top 23	Wohnung	75
Stiege 2/2.St./Top 24	Wohnung	71
Stiege 2/2.St./Top 25	Wohnung	75
Stiege 2/3.St./Top 26	Wohnung	69
Stiege 2/3.St./Top 27	Wohnung	73

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 1465

Begründung:

Die im Spruche genannte Antragstellerin beehrte mit Schreiben vom 30.11.1992 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker D.I. Adolf Wohanka hat mit Gutachten vom 24.11.1992 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6-11 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerte der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

Vorbemerkung :

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der gemäß Par. 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 ausgestellten Bescheinigung der Baupolizei zur Zahl:
MA 37/2 - Herminengasse 6/3213/92
folgende selbständige Einheiten:

24 Wohnungen
2 f.Wohnzw.ge.E.
3 Magazin

29 Einheiten

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß Par. 1 Abs. 2 WEG 1975:

Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A1	30.00 %	für Lage im Souterrain
A2	20.00 %	für Lage im Erdgeschoß
A3	2.50 %	für Lage im 2. Stock
A4	5.00 %	für Lage im 3. Stock
A5	5.00 %	für Straßenlage
A6	5.00 %	für Gangküche
A7	2.50 %	für fehlenden Vorraum
A8	10.00 %	für fehlendes Bad
A9	2.50 %	für Bad und WC in einem Raum
A10	2.50 %	für Badenische in Küche

Zuschläge:

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrasse) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (Par. 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

NUTZWERTBERECHNUNG

Stiege 1/Sout./Top R1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Magazin	0.50	A1	0.350	50.00	17.50
					17
					GNW :

Stiege 1/Sout./Top R2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Magazin	0.50	A1	0.350	50.00	17.50
					17
					GNW :

Stiege 1/EG/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A5 A6	0.700	85.90	60.13
					60
					GNW :

Stiege 1/EG/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A7 A8	0.675	48.00	32.40
					32
					GNW :

Stiege 1/EG/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A5 A9	0.725	70.80	51.33
					51
					GNW :

Stiege 1/EG/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Magazin	0.50		0.500	48.00	24.00
					24
					GNW :

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

Stiege 1/1. Stock/Top 6

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A5 A10	0.925	114.10	105.54
		GNW :			105

Stiege 1/1. Stock/Top 7

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A7 A8	0.875	48.10	42.09
		GNW :			42

Stiege 1/1. Stock/Top 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A5 A8	0.850	70.60	60.01
		GNW :			60

Stiege 1/1. Stock/Top 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A7 A8	0.875	48.10	42.09
		GNW :			42

Stiege 1/2. Stock/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
f.Wohnzw.ge.E.	0.80	A3 A5 A6 A7	0.680	53.40	36.31
		GNW :			36

Stiege 1/2. Stock/Top 11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A5 A8	0.825	88.60	73.09
		GNW :			73

NUTZWERTBERECHNUNG

Stiege 1/2. Stock/Top 12

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A7 A8	0.850	49.50	42.08
		GNW :			42

Stiege 1/2. Stock/Top 13

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A5 A9	0.900	46.13	41.52
		GNW :			41

Stiege 1/2. Stock/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A7 A8	0.850	49.50	42.08
		GNW :			42

Stiege 1/3. Stock/Top 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
f. Wohnzw. ge. E.	0.80	A4 A5 A6 A7	0.660	27.90	18.41
		GNW :			18

Stiege 1/3. Stock/Top 16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A5 A6	0.850	88.60	75.31
		GNW :			75

Stiege 1/3. Stock/Top 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A7 A8	0.825	49.50	40.84
		GNW :			40

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

Stiege 1/3. Stock/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A5	0.900	71.90	64.71
		GNW :			64

Stiege 1/3. Stock/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A7 A8	0.825	49.50	40.84
		GNW :			40

Stiege 2/EG/Top 28

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A7 A8	0.675	28.00	18.90
		GNW :			18

Stiege 2/EG/Top 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A7	0.775	80.50	62.39
		GNW :			62

Stiege 2/EG/Top 21

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2 A7 A8	0.675	45.80	30.92
		GNW :			30

Stiege 2/1.St./Top 22/22A

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A8	0.900	79.20	71.28
		GNW :			71

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

Stiege 2/1.St./Top 23

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A8	0.900	83.80	75.42
					75
					GNW :

Stiege 2/2.St./Top 24

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A8	0.875	81.60	71.40
					71
					GNW :

Stiege 2/2.St./Top 25

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3 A8	0.875	85.90	75.16
					75
					GNW :

Stiege 2/3.St./Top 26

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A8	0.850	81.60	69.36
					69
					GNW :

Stiege 2/3.St./Top 27

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A4 A8	0.850	85.90	73.02
					73
					GNW :

Summe aller Gesamtnutzwerte :

1465

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzel-
nutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Frau
RA Dr. Heidi Preiß

Alser Straße 23
1080 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Grovecchia, VO
Telefon: 40 00/90291 DW

Dr. Heindl
Obermagistratsrat

7892/99, Anlage ./IV

~~6695/99~~

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

1/2 *K

MA 16 - ZS 1/97/2121
Wien 2, Herminengasse 6

Wien, 21.07.1997

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 21.07.1997, Zl. MA 16 - ZS 1/97/2121, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 21.7.1997 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:

Lehner
Lehner, KO



Krell
Amtsrat



6595/99

DIPL.-ING. SASSAN HOSSEIN

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1090 WIEN, NUSSDORFERSTR. 16 TEL 01/317 54 06 FAX DW/4

7892/99

IM XE

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 für die Liegenschaft

1020 Wien, Herminengasse 6
EZ 710 Kat.Gem. Leopoldstadt

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

36 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt:

33 Wohnungen

3 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

3 Magazine

Von den selbständigen Räumlichkeiten werden keine Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 4 des WEG nicht bestehen kann:

1 Waschküche

1 Triebwerksraum

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom:

12.06.1871, G.Z. 43785

25.04.1874, G.Z. 60487/VI

18.07.1883, Z. 183279/IX.

04.06.1903, M.Abt XIV.3536/03

20.06.1960, M.Abt.36/2.-Hermineng.6/3/60

25.09.1978, MA 36/2 - Hermineng. 6/2/78

04.06.1980, MA 36/2 - Herminengasse 6/2/80

14.04.1987, MA 37/2 - Herminengasse 6/688/87

01.09.1995, MA 37/2 - Herminengasse 6/2738/95

23.04.1997, MA 37/2 - Herminengasse 6/3023/96

05.03.1998, MA 37/2 - Herminengasse 6/3656/97

Wien, am 18.5.1998

Ergeht:

in Abschrift an MA 37/2. Bez.



wegen bestehenden und
..... 9 Stempel versehen
..... lautend.

Gericht Donaustadt (Grundbuch)

Abt. 16, am ~~20. Dez. 1999~~

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten.
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

~~6695/99~~

7892/99

IK ~~XJ~~

MA 16 - ZS 1/97/2121
Wien 2, Herminengasse 6

Wien, 21.7.1997

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 1 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Miteigentümer lt. Blatt 2, alle vertreten durch RA Dr. Kurt Preiß, dieser vertreten durch Ing. Siegfried Judex, Fa. Konzepta, bezüglich der Liegenschaft in Wien 2, Herminengasse 6, EZ. 710, Kat. Gem. Leopoldstadt, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 3 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 3-5				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 2144 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/92, vom 1.12.1992, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Herminengasse Handels GmbH.
Kucher Renate
Horner Andreas
Novy Ulrike
Neuhäuser Stephan
Schmid Ernst
Penetsdorfer Markus
Nikolic Dejan
Trandafiroiu Gheorghe
Trandafiroiu Olga
Schwinner Gerhard
Schwinner Margareta
Erköna Immobilienverwertung GesmbH.

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE120 Wien, Herminengasse 6

Stiege 1/Souterrain/Top R1	Magazin	17
Stiege 1/Souterrain/Top R2	Magazin	17
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 2	Wohnung	60
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	36
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 4	Wohnung	51
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 5	Magazin	24
Stiege 1/1. Stock/Top 6	Wohnung	105
Stiege 1/1. Stock/Top 7	Wohnung	42
Stiege 1/1. Stock/Top 8	Wohnung	60
Stiege 1/1. Stock/Top 9	Wohnung	47
Stiege 1/2. Stock/Top 10	Wohnung	44
Stiege 1/2. Stock/Top 11	Wohnung	75
Stiege 1/2. Stock/Top 12	Wohnung	43
Stiege 1/2. Stock/Top 13	Wohnung	42
Stiege 1/2. Stock/Top 14	Wohnung	47
Stiege 1/3. Stock/Top 15	Wohnung	22
Stiege 1/3. Stock/Top 16	Wohnung	79
Stiege 1/3. Stock/Top 17	Wohnung	43
Stiege 1/3. Stock/Top 18	Wohnung	68
Stiege 1/3. Stock/Top 19	Wohnung	47

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D1	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	115
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D2	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse begehbare Flachdach	122
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D3	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse begehbare Flachdach	131
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D4	Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	102
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D5	Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	67
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D6	Wohnung Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	94
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 28	Wohnung	18
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 20	Wohnung	62
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 21	Wohnung	30
Stiege 2/1. Stock/Top 22/22A	Wohnung	71
Stiege 2/1. Stock/Top 23	Wohnung	75
Stiege 2/2. Stock/Top 24	Wohnung	71
Stiege 2/2. Stock/Top 25	Wohnung	75

Stiege 2/3. Stock/Top 26	Wohnung	69
Stiege 2/3. Stock/Top 27	Wohnung	73

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 2144

Begründung:

Mit Antrag vom 21.7.1997 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. I 22/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Dachgeschoßausbau, Lifteinbau, Planwechsel.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr Arch. Winfried Schmidl hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 10.7.1997 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/97 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 erstellten Gutachten vom 10.7.1997 des SV Arch. Mag. Winfried Schmidl

35 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt auf:

32 Wohnungen

3 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

3 Magazine

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Waschküche

1 Triebwerksraum

Alle Einheiten wurden bewertet.

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975:

8 Terrassen

6 begehbare Flachdächer

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche: lt. Vorentscheidung

- A 1 = 30,00 % für Lage im Souterrain
- A 2 = 20,00 % für Lage im Erdgeschoß
- A 3 = 2,50 % für Lage im 2. Stock (Stiege 2)
- A 4 = 5,00 % für Lage im 3. Stock (Stiege 2)
- A 5 = 5,00 % für Straßenlage
- A 6 = 5,00 % für Gangküche
- A 7 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 8 = 10,00 % für fehlendes Bad
- A 9 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum bzw. WC nur über Bad erreichbar
- A 10 = 2,50 % für Badenische in Küche
- A 11 = 10,00 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster bzw. Dachgauben

Zuschläge: lt. Vorentscheidung

- Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
			/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Stiege 1/Souterrain/Top R1						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Magazin	0,50	A1	0,350	50,00		17
Stiege 1/Souterrain/Top R2						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Magazin	0,50	A1	0,350	50,00		17
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 2						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A2 A5 A6	0,700	85,90		60
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 3						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A2 A7 A9	0,750	49,15		36
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 4						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A2 A5 A9	0,725	70,80		51
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 5						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Magazin	0,50		0,500	48,00		24
Stiege 1/1. Stock/Top 6						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A5 A10	0,925	114,10		105
Stiege 1/1. Stock/Top 7						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A7 A8	0,875	48,10		42
Stiege 1/1. Stock/Top 8						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A5 A8	0,850	70,60		60
Stiege 1/1. Stock/Top 9						
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge				
Wohnung	1,00	A7 A9	0,950	49,75		47

Stiege 1/2. Stock/Top 10			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A6 A8	0,800	55,77		44
Stiege 1/2. Stock/Top 11			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A8	0,850	88,60		75
Stiege 1/2. Stock/Top 12			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A7 A8	0,875	49,50		43
Stiege 1/2. Stock/Top 13			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A9	0,925	46,13		42
Stiege 1/2. Stock/Top 14			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A7 A9	0,950	49,75		47
Stiege 1/3. Stock/Top 15			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A6 A8	0,800	27,75		22
Stiege 1/3. Stock/Top 16			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A5 A6	0,900	88,60		79
Stiege 1/3. Stock/Top 17			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A7 A8	0,875	49,50		43
Stiege 1/3. Stock/Top 18			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A5	0,950	71,90		68
Stiege 1/3. Stock/Top 19			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A7 A9	0,950	49,75		47

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D1			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß	1,00	A5 A11 Z1	0,950	85,76	81,47	
Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß	1,00	A5 A11 Z1	0,950	28,95	27,50	
				114,71	108	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,238	5,00	1	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,238	16,31	3	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	15,30	3	115

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D2			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß	1,00	A5 A11 Z1	0,950	76,44	72,62	
Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß	1,00	A5 A11 Z1	0,950	40,86	38,82	
				117,30	111	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,238	15,25	3	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	43,40	8	122

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D3			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß	1,00	A5 A11 Z1	0,950	76,35	72,53	
Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß	1,00	A5 A11 Z1	0,950	53,28	50,62	
				129,63	123	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,238	24,13	5	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	17,30	3	131

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D4			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A11 Z1	1,000	97,90	97	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	17,70	4	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	5,75	1	102

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D5			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A11 Z1	1,000	63,02	63	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	12,70	3	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	5,25	1	67

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D6			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A9 A11 Z1	0,975	91,37	89	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,244	5,75	1	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,244	14,70	3	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	8,10	1	94

Stiege 2/Erdgeschoß/Top 28			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A2 A7 A8	0,675	28,00		18

Stiege 2/Erdgeschoß/Top 20				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A2	A7	0,775	80,50		62
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 21				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A2	A7 A8	0,675	45,80		30
Stiege 2/1. Stock/Top 22/22A				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A8		0,900	79,20		71
Stiege 2/1. Stock/Top 23				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A8		0,900	83,80		75
Stiege 2/2. Stock/Top 24				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A3	A8	0,875	81,60		71
Stiege 2/2. Stock/Top 25				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A3	A8	0,875	85,90		75
Stiege 2/3. Stock/Top 26				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A4	A8	0,850	81,60		69
Stiege 2/3. Stock/Top 27				Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge		/m²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A4	A8	0,850	85,90		73

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

ändert sich von 1465 auf

2144

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Herrn
Ing. Siegfried Judex
Preysingasse 37/4
1150 Wien (2-fach)

- 2) zum Akt

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Krell, AR
Telefon: 4000/90282 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung
Krell

dem aus Bogen bestehenden und
mit S g Stempel versehenen
Originale gleichlautend.

Bezirksgericht Donaustadt (Grundbuch)

Abt. 16, am 20. Dez. 1899



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
19, Muthgasse 62
Telefax: 4000 99 74500
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/98/8583
Wien 2, Herminengasse 6

Wien, 25.5.1998

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentumsbewerber laut Blatt 2, alle vertreten durch Herrn RA Dr. Kurt Preiß, dieser vertreten durch Herrn Ing. Siegfried Judex für die Firma Konzepta, bezüglich der Liegenschaft in Wien 2, Herminengasse 6, EZ 710, Kat. Gem. Leopoldstadt, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 3-5				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 2137 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/97/2121 vom 21.7.1997, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Liste der Wohnungseigentumsbewerber:

Herminengasse Handels GmbH

Kucher Renate

Horner Andreas

Novy Ulrike

Neuhäuser Stephan

Schmid Ernst

Penetsdorfer Markus

Nikolic Dejan

Trandafiroiu Gheorghe

Trandafiroiu Olga

Schwinner Gerhard

Schwinner Margareta

Doblich Udo

Doblich Lisbeth

Erkona Immobilienverwertung Ges mbH

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE

1020 Wien, Herminengasse 6

Stiege 1/Souterrain/Top R1	Magazin	unv. lt. ZS 1/97/2121	17
Stiege 1/Souterrain/Top R2	Magazin	unv. lt. ZS 1/97/2121	17
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 2	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	60
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 3	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	36
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 4	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	51
Stiege 1/Erdgeschoß/Top 5	Magazin	unv. lt. ZS 1/97/2121	24
Stiege 1/1. Stock/Top 6	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	105
Stiege 1/1. Stock/Top 7	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	42
Stiege 1/1. Stock/Top 8	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	60
Stiege 1/1. Stock/Top 9	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	47
Stiege 1/2. Stock/Top 10	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	44
Stiege 1/2. Stock/Top 11	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	75
Stiege 1/2. Stock/Top 12	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	43
Stiege 1/2. Stock/Top 13	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	42
Stiege 1/2. Stock/Top 14	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	47
Stiege 1/3. Stock/Top 15	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	22
Stiege 1/3. Stock/Top 16	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	79
Stiege 1/3. Stock/Top 17	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	43
Stiege 1/3. Stock/Top 18	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	68

Stiege 1/3. Stock/Top 19	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	47
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D1	Anteil Wohnung 1.DG Anteil Wohnung 2.DG Terrasse Terrassé begehbare Flachdach	unv. lt. ZS 1/97/2121	115
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D2	Anteil Wohnung 1.DG Anteil Wohnung 2.DG Terrasse begehbare Flachdach	unv. lt. ZS 1/97/2121	122
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D3	Anteil Wohnung 1.DG Anteil Wohnung 2.DG Terrasse begehbare Flachdach	unv. lt. ZS 1/97/2121	131
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D4	Wohnung Terrasse begehbare Flachdach		63
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D4a	Wohnung		32
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D5	Wohnung Terrasse begehbare Flachdach	unv. lt. ZS 1/97/2121	67
Stiege 1/Dachgeschoß/Top D6	Wohnung Terrasse Terrasse begehbare Flachdach	unv. lt. ZS 1/97/2121	94
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 28	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	18
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 20	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	62
Stiege 2/Erdgeschoß/Top 21	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	30
Stiege 2/1. Stock/Top 22/22A	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	71
Stiege 2/1. Stock/Top 23	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	75
Stiege 2/2. Stock/Top 24	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	71

Stiege 2/2. Stock/Top 25	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	75
Stiege 2/3. Stock/Top 26	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	69
Stiege 2/3. Stock/Top 27	Wohnung	unv. lt. ZS 1/97/2121	73

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 2137

Begründung:

Mit der im Spruche genannten Entscheidung

wurden die Nutzwerte gemäß §§ 3 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBI. Nr. 417, für die gegenständliche Liegenschaft festgesetzt.

Von dem im Spruche genannten Einschreiter wurde wegen Änderungen ein Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 (2) 3 und 5 WEG 1975 gestellt. Alle übrigen Parteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Neufestsetzung der Nutzwerte war infolge eines Planwechsels - Teilung der Wohnung D4 - erforderlich.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr Architekt Dipl.Ing. Sassan Hossein hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 18.5.1998 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975, zuletzt geändert durch. BGBI. I Nr. 22/97 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Vorbemerkung:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 bzw. BGBl. I Nr. 7/1997 u. 22/1997 erstellten Gutachten vom 18.5.1998 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Sassan Hossein

36 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt auf:

- 33 Wohnungen
- 3 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

- 3 Magazine

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

- 1 Waschküche
- 1 Triebwerksraum

Alle Einheiten wurden bewertet.

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zugeordnete Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975:

- 8 Terrassen
- 6 begehbare Flachdächer

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche: It. Vorentscheidung

A11 = 10,00 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster bzw. Dachgauben

Zuschläge: It. Vorentscheidung

Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone usw.) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

für die neufestzusetzenden Bestandsobjekte

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D4			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A11 Z1	1,000	58,40	58	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörigen Anteiles	0,250	18,00	4	
begehbare Flachdach	0,20		0,200	5,75	1	63

Stiege 1/Dachgeschoß/Top D4a			Nutzwert	Nutz-	Einzel-	Gesamt-
Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	/m ²	fläche	nutzwert	nutzwert
Wohnung	1,00	A11	0,900	35,80		32

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile

ändert sich von 2144 auf

2137

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes im Wege einer direkten Antragsstellung beim Bezirksgericht Donaustadt anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Herrn
Ing. Siegfried Judex

Preysingasse 37/4
1150 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Für den Abteilungsleiter: *Heidung*

Referent: Graf, VK
Telefon: 4000/74533 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.



A U S H A N G

Wien, 24.06.2024
207/ERL-kat

**Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.06.2024
1020 Wien, Herminengasse 6**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erlauben uns, Ihnen die bei der am 17.06.2024 stattgefundenen Eigentümerversammlung besprochenen Punkte mitzuteilen:

1. Begrüßung und Beschlussfähigkeit

Frau Elfriede und Kathrin Erlach begrüßen um 18 h die anwesenden Wohnungseigentümer:

Fr. Johanne Reutenauer	Stg.1/Top DG 3
Hr. Roman Ascherov	Stg.1/Top 6, 8, 9
Fr. Lea Elisabeth Ascherov vertr. d. Hrn. Roman Ascherov	Stg.1/Top 6, 8, 9
Hr. Gregor Zehetner	Stg.1/Top R2
Fr. Marlene Reisinger	Stg.2/Top 20
Hr. Georg Hofmann	Stg.2/Top 23

und stellen fest, dass keine Beschlussfähigkeit gegeben ist. (Wohnungseigentümer 497 von 2137 Anteilen) somit sind 24,00 % anwesend.

2. Besprechung der Jahresabrechnungen 2023

Den anwesenden Wohnungseigentümern werden die Abrechnungen ausgehändigt.

Den Abwesenden werden die Abrechnungen mit dem Protokoll zugesandt.

a) Bewirtschaftungskosten:

Besprochen wird die gesamte Abrechnung. Die Bewirtschaftungskosten enden per 31.12.2023 mit einer Nachzahlung in Höhe von € 1.887,01, welche in der Vorschreibung Juli 2024 verrechnet wird. Der Gesamtaufwand im Jahr 2023 betrug € 52.046,77. Die monatliche gesamt BK-Pauschale in Höhe von € 4.180,00 wurde ab Jänner 2024 auf € 4.390,00 erhöht.

b) Aufzugskosten:

Per 31.12.2023 besteht ein Guthaben in Höhe von € 9.900,77. Dies auch aufgrund der Einmalzahlung in Höhe von € 2.000,00 von Top 17, welche seit 02/2023 der Liftgemeinschaft beigetreten ist. Das Guthaben wird wie immer in das Jahr 2024 übertragen. Jährlich werden € 6.529,94 eingenommen. Im Jahr 2023 betragen die Ausgaben € 3.370,83. Die monatl. Pauschale in Höhe von € 520,00 bleibt gleich.

c) Rücklage:

Die Rücklagenabrechnung weist per 31.12.2023 ein Guthaben in Höhe von € 103.290,90 auf, welches bei der Ersten Bank AG veranlagt ist. Im Jahr 2023 wurden € 28.681,68 eingenommen. Die monatliche Vorschreibung in Höhe von € 2.405,15, bleibt vorerst unverändert.

3. Erhaltungsarbeiten:

Im Jahr 2023 wurden wie besprochen, im Dachgeschoss an den Fenstersimsen und Regenerinnen Taubenspikes angebracht. Die Kosten betragen netto € 2.012,60.

Zudem wurde die Fa. Maurer mit der Instandsetzung der Terrasse Top DG 5 beauftragt. Die Kosten betragen netto € 5.270,00

Fr. Erlach gibt die geplanten Arbeiten für das Jahr 2024 bekannt:

- Behebung der Feuchtigkeitsschäden bei Stg. 2 im Stiegenhaus:
Fr. Erlach teilt mit, dass die Feuchtigkeitsschäden im Stiegenhaus 2 leider wieder stärker geworden sind. Der Baumeister wird mit der Instandsetzung beauftragt.
Die Kosten betragen netto ca. € 3.600,00
 - Behebung Verputzschäden Innenhof Fassade / bei Fenster Top 17:
Frau Erlach sagt, dass die Firma Industrial Alpinist mit den Instandsetzungsarbeiten des Verputzes rund um die Fenster von Top 17/Fassade Innenhof beauftragt wurden. Die Arbeiten werden am 18.6.2024 in Regie durchgeführt.
 - Behebung Gesimseschäden Innenhof:
Fr. Erlach sagt, dass die Gesimseschäden im Innenhof dieses Jahr instandgesetzt werden. Über den genauen Termin werden die Eigentümer informiert. Nächstes Frühjahr werden die Gesimseschäden im Hof Stg.2 behoben. Kostenvoranschläge werden noch eingeholt.
- ### **4. Allfälliges:**
- Frau Erlach gibt bekannt, dass das Notrufsystem des Aufzuges aufgrund der Umstellung des Telefon-Festnetzsystems von analog auf digital umgerüstet werden muss. Die Kosten der Fa. Schindler betragen für die Umrüstung einmalig netto € 3.591,00. Nach der Umrüstung entfallen die Kosten für das bisherige System der Firma Telekom und betragen netto € 300,00 im Jahr. Die Kosten sind in der Rücklage des Aufzuges gedeckt.
 - Frau Erlach weist nochmals darauf hin, dass auf den div. Terrassen (hinter den Verblechungen), Unkraut wächst und die Bausubstanz dadurch beschädigt wird bzw. die Rinnen durch das überschwappende Wasser verstopft werden. **Die Eigentümer werden ersucht darauf zu achten, Ihre Terrasse regelmäßig zu warten und instand zu halten (Unkrautwuchs sofort zu entfernen, keine überlaufenden Blumentöpfe, Entfernung von Baum- u. Pflanzenbildungen außerhalb des Geländers, etc.) und auch Ihre Mieter dringend darüber in Kenntnis zu setzen.** Sollte sich herausstellen, dass durch mangelnde Wartung Schäden an der Terrasse, den Blechen bzw. an der Bausubstanz entstehen, übernimmt die Eigentümergemeinschaft keine Haftung. Der betroffene Eigentümer wird zur Haftung herangezogen.
 - Herr Ascherov hat mehrere Anliegen:
 1. Erneuerung Gegensprechanlage mit oder ohne Videokamera- Es werden Kostenvoranschläge eingeholt und die unterschiedlichen Varianten bei der nächsten Versammlung besprochen und abgestimmt.
 2. Erneuerung Postkästchen + Postboxen- Da dies nicht als notwendig erachtet wird und dies nur eine Verschönerung darstellt, wird darauf verzichtet.
 3. Erneuerung Einfahrtstor- Es werden Kostenvoranschläge eingeholt, um die verschiedenen Möglichkeiten für eine Erneuerung zu prüfen.

Es wurde vereinbart, dass Herr Ascherov auch Kostenvoranschläge einholt und der Verwaltung zur Prüfung übermittelt.

Bei der Gelegenheit ersucht Fr. Erlach, Herrn Ascherov nochmals darum, alle Kinderwägen, Roller, etc. in das Kellerabteil bzw. Wohnung zu stellen da der Zutritt zum Keller der Stg. 1 sowie der Fluchtweg dadurch nicht mehr gegeben ist.

- Fr. Erlach weist nochmals darauf hin, dass es derzeit beim Tausch der Wohnungsfenster (min.70%) eine Förderung bis zu € 9.000,00 gibt. Wichtig ist vorab die online Registrierung bei Umweltförderung.at. Diese kann so lange durchgeführt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind, längstens jedoch bis zum 31.12.2024. Der Link zur Registrierung wird beigelegt: https://www.meinefoerderung.at/webforms/mgw_einzel23 (Umweltförderung.at)

Fr. Erlach fragt die anwesenden Eigentümer, ob sie noch Anliegen haben.

Da es keine Anliegen der anwesenden Eigentümer gib, schließt Fr. Erlach die Eigentümerversammlung gegen 18:40 Uhr und dankt allen Wohnungseigentümern für die Teilnahme und das gezeigte Interesse.

Mit freundlichen Grüßen


Immobilienverwaltung
Elfriede ERLACH
1020 Wien, Schmelzg.3/18


Bezirksgericht Leopoldstadt


1020 Wien, Taborstraße 90-92
 Tel.: 01/ 245 27
 Fax: 01/ 245 27 300

Bitte nachstehende Geschäftszahl
 in allen Eingaben anführen:

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig
 und vollstreckbar.

Bezirksgericht Leopoldstadt
 1020 Wien, Taborstr. 90-92
 Abt. 10, am 10. April 2007

Dr. Christina Spielvogel
 Richterin
 Für die Richtigkeit der Ausfertigung
 der Leiter der Geschäftsabteilung

10 MSch 16/05b - 19

Das Bezirksgericht Leopoldstadt fasst durch seine Richterin Dr. Christina Spielvogel in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Dr. Klaus Krebs, Rechtsanwalt, Kärntner Ring 10, 1010 Wien, 2. Werner Exner, Rundstraße 24, 3001 Mauerbach, wider die Antragsgegner 1) Renate Kucher, geb. am: 26.12.1942, Judendorfer Straße 46, 9504 Villach, 2) Andreas Horner, geb. am: 03.03.1965, Herzgasse 32, 1100 Wien, 3) Ulrike Novy, geb. am: 19.06.1963, Am Spitz 12, 5400 Hallein, 4) Stephan Neuhäuser, geb. am: 24.04.1965, Ringelseegasse 11, 1210 Wien 5) Ernst Schmid, geb. am: 22.06.1967, Steinbach 68, 2115 Ernstbrunn, 6) Michaela Weis, geb. am: 17.06.1968, Herminengasse 6/2/26, 1020 Wien, 7) Dragica Nikolic, geb. am: 12.09.1970, Herminengasse 6/17, 1020 Wien, 8) Gerhard Schwinner, geb. am: 22.12.1949, Gaisberggasse 5, 2020 Hollabrunn, 9) Margareta Schwinner, geb. am: 09.05.1952, Gaisberggasse 5, 2020 Hollabrunn, 10) Markus Penesdorfer, geb. am: 21.11.1965, Maierhof 35, 4906 Eberschwang, 11) Udo Doblich, geb. am: 10.11.1944, Scheffelstraße 7/9, 1210 Wien, 12) Lisbeth Doblich, geb. am: 13.03.1947, Scheffelstraße 7/9, 1210 Wien, 13) Georg Hofmann, geb. am: 02.01.1953, Herminengasse 6/2/23, 1020 Wien, 14) Dipl.Ing. Gabriele Widergut, geb. am: 13.03.1969, Herminengasse 6/DG 6, 1020 Wien, 15) Dipl.Ing. Armin Widergut, geb. am: 24.09.1972, Am Rain 270, 9710 Feistritz an der Drau, 16) Mag. Angelika Pekoll, geb. am: 03.02.1966, Am Tabor 12/22, 1020 Wien, 17) Ursula Brückner, geb. am: 14.03.1964, Dittesgasse 1/10, 1180 Wien, 18) Ulrike Furch, geb. am: 31.01.1976, Herminengasse 6/ DG 2, 1020 Wien, 19) Elisabeth Kamelott, geb. am: 23.06.1955, Afing 26, 3100 St. Pölten, 20) Ing. Alfred Kamelott, geb. am: 05.04.1954, Afing 26, 3100 St. Pölten, 21) Johanna Reutenauer, geb. am: 23.05.1962, Wiedner Hauptstraße 49/2/14, 1040 Wien, 22) Matteo Luisi, geb. am: 16.03.1977, Werdertorgasse 4/2/15, 1010 Wien, 23) Eva-Maria Prior, geb. am: 11.11.1978, Hans Tinhof-Straße 16/2, 7000 Eisenstadt, 24) WINEGG Realitäten

BEI GELANGT
 12. April 2007

GmbH, Wasagasse 13, 1090 Wien, 25) Dipl.Ing. Helmut Ehrlich, geb. am: 18.04.1944, Rosengasse 3, 2281 Raasdorf bei Wien, 26) Brigitte Neubacher, geb. am: 07.09.1948, Rustonstraße 6/15, 4810 Gmunden, 27) Dr. Arno Gasteiger, geb. am: 30.09.1947, Aignerstraße 41, 5026 Salzburg - Aigen, 28) Mag. Dietmar Wimmer, geb. am: 03.10.1953, Stöcklgras 10, 4910 Ried im Innkreis, 29) Mag. Georg Tichler, geb. am: 27.12.1972, Herminengasse 6/ DG 2, 1020 Wien, 30) Mag. Günter Kohlhofer, geb. am: 12.07.1961, Schlachthausgasse 22, 3121 Karlstetten wegen Änderung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs 5 WEG nach öffentlicher mündlicher Verhandlung den

SACHBESCHLUSS:

1. Der Aufteilungsschlüssel betreffend die Aufwendungen für die Liegenschaft EZ 710 GB 01657 Leopoldstadt, Herminengasse 6, 1020 Wien, wird hinsichtlich **B-LNr. 41, (17/2137tel Anteile)**, verbunden mit Wohnungseigentum an Magazin R 1 St 1 und **B-LNr. 42 (17/2137tel Anteile)**, verbunden mit Wohnungseigentum an Magazin R 2 St 1 wie folgt geändert:

Bei den Betriebskostenpositionen „Wassergebühren“, „Wassermähler“, „Rauchfangkehrung“, „Müllabfuhr“ und „Hausstrom“, entfällt eine Kostentragung der Antragsteller zur Gänze.

Der Verteilungsschlüssel hinsichtlich dieser Aufwendungen hat daher zu lauten:

Wohnung	Name	Prozent alt	Prozent neu
Stiege 1:			
W 2	Novy Ulrike	3,64 %	3,80 %
W 3	Luisi Matteo	2,04 %	2,12 %
W 4	Prior Eva-Maria	3,00 %	3,13 %

W 6	Winegg Realitäten GmbH	4,84 %	5,05 %
W 7	DI Helmuth Ehrlich	2,04 %	2,13 %
W 8	Winegg Realitäten GmbH	3,00 %	3,12 %
W 9	Stephan Neuhäuser	2,04 %	2,13 %
W 10	Neubacher Brigitte	2,27 %	2,36 %
W 11	Dr. Arno Gasteiger	3,76 %	3,93 %
W 12	Mag. Dietmar Wimmer	2,10 %	2,19 %
W 13	Neubacher Brigitte	1,92 %	2,01 %
W 14	Schwinner Gerhard und Margareta	2,10 %	2,19 %
W 15	Doblich Udo und Lisbeth	1,18%	1,24 %
W 16	Winegg Realitäten GmbH	3,76 %	3,93 %
W 17	Nikolic Dragica	2,12 %	2,22 %
W 18	Mag. Tichler Georg	3,00 %	3,14 %
W 19	Mag. Kohlhofer Günter	2,10 %	2,19 %
W D 1	Mag. Pekoll Angelika	4,04 %	4,22 %
W D 2	Furch Ulrike	4,37 %	4,57 %
W D 3	Reutenauer Johanna	5,14 %	5,37 %
W D 4	Brückner Ursula	2,13 %	2,22 %
W D 4a	Kamelott Elisabeth und Ing. Alfred	1,59 %	1,66 %
W D 5	DI Armin Wiedergut	2,56 %	2,68 %
W D 6	DI Gabriele Wiedergut	3,38 %	3,53 %
Stiege 2:			
W 20	Penetsdorfer Markus	3,42 %	3,57 %
W 21	Schmid Ernst	1,90 %	1,98 %
W 22/22A	Horner Andreas	3,36 %	3,51 %
W 23	Hofmann Georg	3,56 %	3,71 %
W 24	Winegg	3,46 %	3,62 %

	Realitäten GmbH		
W 25	Kucher Renate	3,64 %	3,81 %
W 26	Weis Michaela	3,46 %	3,62 %
W 27	Winegg Realitäten GmbH	3,64 %	3,81 %
W 28	Winegg Realitäten GmbH	1,19 %	1,24 %
Magazin R 1	Exner Werner	2,12 %	0,00 %
Magazin R 2	Dr. Klaus Krebs	2,12 %	0,00 %
Gesamt:		100 %	100 %

2. Hinsichtlich der Position „Hausbesorgerkosten“ samt aller Lohnnebenkosten wird der Anteil der Antragsteller auf 0,72% herabgesetzt.

Der Verteilungsschlüssel hinsichtlich dieser Betriebskostenposition hat daher zu lauten:

Wohnung	Name	Prozent alt	Prozent neu
Stiege 1:			
W 2	Novy Ulrike	3,64 %	3,75 %
W 3	Luisi Matteo	2,04 %	2,10 %
W 4	Prior Eva-Maria	3,00 %	3,09 %
W 6	Winegg Realitäten GmbH	4,84 %	4,98 %
W 7	DI Helmuth Ehrlich	2,04 %	2,10 %
W 8	Winegg Realitäten GmbH	3,00 %	3,08 %
W 9	Stephan Neuhäuser	2,04 %	2,10 %
W 10	Neubacher Brigitte	2,27 %	2,33 %
W 11	Dr. Arno Gasteiger	3,76 %	3,87 %
W 12	Mag. Dietmar Wimmer	2,10 %	2,16 %
W 13	Neubacher Brigitte	1,92 %	1,98 %
W 14	Schwinner	2,10 %	2,16 %

	Gerhard und Margareta		
W 15	Doblich Udo und Lisbeth	1,18%	1,22 %
W 16	Winegg Realitäten GmbH	3,76 %	3,87 %
W 17	Nikolic Dragica	2,12 %	2,18 %
W 18	Mag. Tichler Georg	3,00 %	3,09 %
W 19	Mag. Kohlhofer Günter	2,10 %	2,16 %
W D 1	Mag. Pekoll Angelika	4,04 %	4,16 %
W D 2	Furch Ulrike	4,37 %	4,50 %
W D 3	Reutenauer Johanna	5,14 %	5,30 %
W D 4	Brückner Ursula	2,13 %	2,19 %
W D 4a	Kamelott Elisabeth und Ing. Alfred	1,59 %	1,64 %
W D 5	DI Armin Wiedergut	2,56 %	2,64 %
W D 6	DI Gabriele Wiedergut	3,38 %	3,47 %
Stiege 2:			
W 20	Penetsdorfer Markus	3,42 %	3,52 %
W 21	Schmid Ernst	1,90 %	1,96 %
W 22/22A	Horner Andreas	3,36 %	3,46 %
W 23	Hofmann Georg	3,56 %	3,66 %
W 24	Winegg Realitäten GmbH	3,46 %	3,56 %
W 25	Kucher Renate	3,64 %	3,75 %
W 26	Weis Michaela	3,46 %	3,56 %
W 27	Winegg Realitäten GmbH	3,64 %	3,75 %
W 28	Winegg Realitäten GmbH	1,19 %	1,22 %
Magazin R 1	Exner Werner	2,12 %	0,72 %
Magazin R 2	Dr. Klaus Krebs	2,12 %	0,72 %
Gesamt:		100 %	100 %

3. Das Mehrbegehren, den Anteil der Antragsteller
auch hinsichtlich der Positionen „Grundsteuer“,

„Schädlingsbekämpfung“, „Versicherungen“, „Verwaltungshonorar“, und ihren Beitrag zur Reparaturrücklage auf je 0,7% herabzusetzen, wird abgewiesen.

4. Festgehalten wird, dass der Anteil der Antragsteller hinsichtlich der Betriebskostenposition „Streusplitt“ je 2,12 % beträgt.

5. Die Antragsgegner sind schuldig, den Antragstellern EUR 788,83 (darin enthalten EUR 125,09 USt und EUR 38,30 Barauslagen) an Prozesskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Begründung:

Der Erstantragsteller ist zu 17/2137tel Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 710, GB 01657 Leopoldstadt, 1020 Wien, Herminengasse 6, verbunden mit Wohnungseigentum an Magazin R 2 Stiege 1, der Zweitantragsteller ebenfalls zu 17/2137tel Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Magazin R 1 Stiege 1. Die Antragsgegner sind die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft. Im Wohnungseigentumsvertrag ist die Abrechnung der allgemeinen Aufwendungen für das Haus nach Nutzflächen vereinbart. Es gibt noch Altmietverträge vor Wohnungseigentumsbegründung im Jahr 1999. Bis 2003 wurden den Antragstellern keine Betriebskosten verrechnet.

Die Antragsteller beehrten mit am 5.12.2005 eingelangtem Antrag die Abänderung des Aufteilungsschlüssels, weil die beiden Objekte nur größere Kellerabteile darstellen. Sie haben weder Wasser- noch Stromanschluss, keinen Rauchfang, keine Heizung und seien zu feucht, um sie als Lager oder Geschäft zu benützen. Es falle auch kein Müll an und durch den Zugang von der Straße aus auch kein Hausstrom an. Aufgrund der geringeren Nutzungsmöglichkeit sei der Aufteilungsschlüssel abzuändern. Die Antragsteller beehrten, von den Positionen

Wassergebühren, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, Hausstrom, Wasserzähler und Hausbesorgerkosten samt den Lohnnebenkosten exklusive der Kosten für die Gehsteigreinigung zur Gänze ausgenommen zu werden. Gegenüber gleich großen Wohnungen sei der Nutzwert um etwa 1/3 niedriger angesetzt worden, sodass die den Antragstellern unstrittig verrechenbaren Betriebskosten für die Grundsteuer, Schädlingsbekämpfung, Versicherung, Verwaltungshonorar, Hausbesorgerentgelt für die Gehsteigreinigung sowie der Rücklagenbeitrag mit 0,7% angesetzt werden möge.

Die Antragsgegner äußerten sich nicht.

Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens steht folgender Sachverhalt fest:

Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt 2.357,14 m². Die Magazine sind jeweils 50 m² groß und befinden sich links und rechts neben dem Hauseingang. Sie liegen im Souterrain und sind nur über einen Zugang von der Straße aus begehbar. Es besteht kein direkter Zugang ins Haus. Ursprünglich war geplant, in den Räumlichkeiten der Magazine eine Tiefgarage einzubauen. Dieser Plan wurde jedoch fallen gelassen. Im Jahr 2000 erwarben die Antragsteller die Magazine für private Zwecke. Im selben Jahr erfolgte ihre Einverleibung ins Grundbuch. 2003 erhielten sie erstmalig eine Vorschreibung an Betriebskosten und Reparaturrücklage.

Der Erstantragsteller vermietete sein Magazin an einen Mieter des Hauses, der das Magazin als Bastelraum benützt. Der Mieter leitet sich den Strom von seiner Wohnung aus zu, indem er ein Kabel von seiner Wohnung in das Kellermagazin heruntergeleitet hat. Er benützte auch das Magazin des Zweitantragstellers bis Mitte 2006 prekaristisch. 2005 wurde dieses Magazin wegen Einsturzgefahr des Gewölbes um € 26.556,83 auf Kosten der Eigentümergemeinschaft (aus der Rücklage) saniert.

Beide Magazine haben keinen Strom- und keinen Wasseranschluss, keinen Rauchfang bzw. keinen Kaminanschluss und keine Heizung. Sie sind beide sehr feucht. Die Magazine könnten als Lager für nicht schimmel- und rostgefährdete Waren verwendet werden. Der Mieter des Erstantragstellers hat Schaffeln mit einem Kalziumchloridblock, der das Wasser aus der Luft ansaugt, als Entfeuchtungsgeräte aufgestellt. Die beiden Antragsteller besitzen keinen Haustorschlüssel, sie können

somit nicht ins Haus. Sie würden einen Schlüssel benötigen, wenn sie zum Müllplatz kommen wollen. Um dorthin zu gelangen, muss man nämlich durch das Eingangstor, einen Gang, den ersten Hof und das zweite Stiegenhaus gehen. Dahinter befindet sich der Müllplatz. Beim Hauseingangstor gibt es weiters straßenseitig keine Beleuchtung.

Vor dem Hauseingang und den beiden Magazinen befindet sich der öffentliche Gehsteig, der vom Hausbesorger ganzjährig gereinigt und im Winter gestreut wird. Der Gehsteig entlang des Hauses misst 21,8 m x 2,61 m, somit 56,9 m². Für die Gehsteigreinigung durch den Hausbesorger fällt monatlich ein Betrag von € 19,- an. Das Reinigungsentgelt für die beiden insgesamt 139,1 m² großen Höfe beträgt monatlich € 46,46. Welcher Anteil an den Gesamtleistungen des Hausbesorgers durchschnittlich auf die Gehsteigreinigung entfällt, war nicht feststellbar. Die Reparaturrücklage wird seit 2005 monatlich mit € 1,-/m² vorgeschrieben. Die Vorschreibung für die Antragsteller beträgt pro Magazin monatlich € 77,53 zuzgl 20 % USt und € 50,- für die Reparaturrücklage.

Die Feststellungen beruhen auf der Aussage des Zweitantragstellers, der Zeugin Elfriede Erlach, den Ergebnisse des Lokalaugenscheins und den vorgelegten Urkunden. Mangels Beweisergebnisses war eine Negativfeststellung zum Arbeitsanteil betreffend die Gehsteigreinigung zu treffen.

Rechtlich folgt aus dem festgestellten Sachverhalt:

Gemäß § 32 Abs 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag nach diesem Zeitpunkt weiter, sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis

maßgeblich ist. Vorliegend handelt es sich um ein Mischhaus, weil es noch Altmietverträge gibt. Weiters haben die Eigentümer die Abrechnung nach Nutzflächen im Wohnungseigentumsvertrag festgehalten. Es werden daher alle allgemeinen Aufwendungen des Hauses iSd § 32 Abs 1 2. Satz WEG nach Nutzflächen getragen.

Nach § 32 Abs 5 WEG kann das Gericht bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen, wobei die Festsetzung ab der der Antragstellung folgenden Abrechnungsperiode wirksam ist.

Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit und Festsetzung eines neuen Verteilungsschlüssels kommt es nur auf die objektive Nutzungsmöglichkeit an. Der Umfang der tatsächlichen Benützung ist nicht maßgebend. Die objektive Nutzungsmöglichkeit beurteilt sich vielmehr nach der Verkehrsauffassung bzw. danach, was einem objektiv vernünftigen Gebrauch dient. Zu prüfen ist dabei wie eine Einrichtung den einzelnen Miteigentümern nach objektiven Gesichtspunkten zugute kommt, subjektive Bedürfnisse bleiben außer Betracht (vgl MietSlg 35.644). Bereits aus diesem Grund scheidet eine Abänderung des Verteilungsschlüssels zugunsten der Antragsteller bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Schädlingsbekämpfung, Versicherung und Verwaltungshonorar aus. Eine objektiv unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit existiert bzgl dieser Positionen nicht. So widerspräche es der solidarischen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei den allgemeinen ein Wohnhaus treffenden Risiken, würde jeder einzelne Wohnungseigentümer etwa hinsichtlich der Versicherungskosten ins Treffen führen, zB weil seine Wohnung im Mezzanin liegt ein geringeres Risiko bestehe als im Dachgeschoss. Die allgemeine Risikoverteilung besteht auch für die Antragsteller, sodass sie ihrem Nutzflächenanteil entsprechend die Versicherungskosten mittragen müssen. Selbiges gilt für das Verwalterhonorar und die Grundsteuer. Auch hier kommt eine Splittung nach der Wohnungsgröße, -beschaffenheit oder -lage nicht in Betracht. Auch die Ungezieferbekämpfung dient der gesamten Liegenschaft, somit den objektiven Interessen der Antragsteller gleich viel oder wenig wie den übrigen Eigentümern des Hauses.

Hingegen besteht wie festgestellt kein Wasseranschluss und kein Rauchfang bzw. Kaminanschluss in den Objekten. Die Antragsteller haben daher die Aufwendungen für das Wasser inklusive Kosten für den Wasserzähler und die

Rauchfangkehrung mangels objektiver Nutzungsmöglichkeit nicht mitzutragen. Selbiges gilt hinsichtlich der Müllgebühren und dem Hausstrom. Die Antragsteller besitzen keinen Haustorschlüssel und können somit nicht zum Müllplatz gelangen. Hinsichtlich des Stroms wurde festgestellt, dass kein Stromanschluss in den Magazinen besteht. Auch gibt es beim Hauseingangstor keine Beleuchtung. Die Antragsteller partizipieren daher nicht am Hausstrom.

Bezüglich der Leistungen des Hausbesorgers kommt den Antragstellern nur die ganzjährige Gehsteigreinigung zugute. Die restlichen Hausbesorgerleistungen beziehen sich auf das Haus, von denen die Antragsteller nicht profitieren. Die von den Antragstellern angestrebte völlige Ausnahme von den übrigen Aufwendungen für den Hausbesorger scheidet jedoch aus. Es wäre nicht gerechtfertigt, sie von den alle Miteigentümer als Dienstgeber treffenden Verpflichtungen, wie etwa den Dienstgeberbeiträgen zur Sozialversicherung zu befreien. Es war daher nur eine Reduzierung des Anteils der Antragsteller betreffend aller sich auf den Hausbesorger beziehenden Kosten vorzunehmen, wobei eine Herabsetzung auf ein Drittel billig erscheint. Aus mathematischen Grundsätzen war der Anteil der Antragsteller dabei jeweils mit 0,72 % anzusetzen.

Die Antragsteller begehrten schließlich noch die Reduktion ihres Beitrages zur Reparaturrücklage. Gemäß § 31 Abs 1 WEG haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Die Rücklage dient der Ansparung von Mitteln für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, insbesondere für nicht jährlich wiederkehrende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Es sollen immer ausreichende Mittel vorhanden sein, um nicht nur die alltäglichen Auslagen, sondern auch die zeitlich nicht vorhersehbaren größeren Liegenschaftsaufwendungen bestreiten zu können, dies neben den üblichen jährlich abzurechnenden „Vorauszahlungen“ (vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²¹ (2004) § 31 WEG Rz 3). Eine Reduzierung der Beiträge der Antragsteller scheidet bereits deshalb aus, weil eine Besserstellung gegenüber den anderen Wohnungseigentümer nicht gerechtfertigt wäre. So dient die Rücklage der Erhaltung der Substanz des Hauses, wovon die Antragsteller genauso profitieren wie die anderen Miteigentümer. Eine objektive und erheblich unterschiedliche

Nutzungsmöglichkeit ist im Hinblick auf die Zweckwidmung der Rücklage nicht gegeben.

Punkt 4. wurde zur Klarstellung in den Spruch aufgenommen, weil bezüglich dieser Betriebskostenposition keine Antragstellung erfolgte.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Danach sind die Kosten nach Billigkeit zu tragen, wobei u.a. zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind und in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde. Weiters ist auch das Verhalten der Parteien während des Verfahrens wertend zu betrachten. Es handelt es sich nicht um eine am Erfolgsprinzip der §§ 41 ff ZPO orientierte Regelung und auch nicht um einen durch Billigkeit abzumildernden Erfolgsgrundsatz wie jener des § 78 AußStrG. Vielmehr soll sich der allfällige Kostenersatz nur nach Billigkeit richten (vgl *Fucik/Kloiber*, Außerstreitgesetz, Anhang 2 S 739). Die Antragsteller drangen mit ihren Anträgen zur Hälfte durch. Das Verfahren diene ausschließlich ihrem Interesse. Die Antragsgegner beteiligten sich nicht am Verfahren. Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint ein Kostenzuspruch von 50% als billig.

Da der geltend gemachte Anspruch liegenschaftsbezogen ist, war die Bemessungsgrundlage € 2.500,-- (§ 10 Z 3 lit b sublit bb RATG).

Bezirksgericht Leopoldstadt

1020 Wien, Taborstraße 90-92

Abt. 10, am 27.2.2007



Dr. Christina Spielvogel
Richterin

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung: