

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 23.06.2026

GZ 39 E 1/26t

26030-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2 und Wohnungseigentum
an Stg I Magazin IV - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim

Einlagezahl: 26 **B-LNR:** 250 und 251

Mindestanteile: 2950 / 104024 **B-LNR:** 250 **Geschäftsraum 2**
110 / 104024 **B-LNR:** 251 **Magazin IV**

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Schwendergasse 7-13

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Ertragswerte
Rechte und Lasten
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

Grundbuch 01306 Rudolfsheim

EZ 26

B-LNR: 250 Anteil: 2950 / 104024 Geschäftsraum 2

B-LNR: 251 Anteil: 110 / 104024 Magazin IV

1150 Wien, Schwendergasse 7-13

Auftraggeber

Bezirksgericht Fünfhaus

1150 Wien, Gasgasse 1-7

in der **Exekutionssache**

GZ **39 E 1/26t** des Bezirksgericht Fünfhaus

betreffend **Zwangsversteigerung**

Auftrag und Zweck der Bewertung

Feststellung der **Verkehrswerte**

der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum

Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 26

B-LNR: 250 Anteil: 2950 / 104024 Geschäftsraum 2

B-LNR: 251 Anteil: 110 / 104024 Magazin IV

1150 Wien, Schwendergasse 7-13

Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Bewertungsstichtag

11.05.2026

Befundaufnahme / Besichtigungstag

20.03.2026 (erfolglose Befundaufnahme)

und am

11.05.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 28.02.2026

Besichtigungen vom: 11.05.2026

Erhebungen:

Grundbuchsabfragen am 25.02.2026 und am 28.02.2026

Erhebung MA 37/15. Bezirk am 02.03.2026

Abfrage HV Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH am 20.03.2026

Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 19.05.2026

Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 19.05.2026

Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Baubewilligung Neubau, M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 1/56 vom 14.12.1959

Bescheid Baubewilligung 5 Personenaufzüge, M.Abt.35-6829/61 vom 12.10.1961

Bescheid Bauabänderungen (1.Planwechsel), M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 13/60 vom 30.11.1961

Bescheid Bauabänderungen (3.Planwechsel), M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 11/62 vom 12.06.1963

Ausführungspläne Wohnhausanlage vom März und September 1962

und vom Oktober und November 1963

Bescheid Teilbenützungsbewilligung Neubau, M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 5/63 vom 19.12.1963

Bescheid Restbenützungsbewilligung Neubau, M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 13/64 vom 15.10.1964

Bescheid Kenntnisnahme der Bauanzeige Bestandsobjekt Nr. 1 Umwidmung Geschäftsraum in Lager

MA 37/15-Schwendergasse 7-13/2180/01 vom 07.11.2001

Aktenvermerk Ölfeuerungsanlage - Stilllegung, MA 37-A/15-109/2003 vom 28.08.2003

Bescheid Kenntnisnahme Unwesentliche Änderung 5 Personenaufzüge

MA 37-A/34304-1/2005 vom 25.08.2005

Einreichplan Umwidmung Büroräume in eine Arbeiterherberge vom 21.11.2012

Einreichplan Bauliche Abänderungen infolge Fenstertausch vom 10.11.2016

Fertigstellungsanzeige Fenstertausch, MA 37/15-Schwendergasse 7-13/592511-2018-8 vom 01.07.2020

Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums

MA 34/15 - Schwendergasse 7-13/1524/00 vom 27.07.2000

Wohnungseigentumsvertrag

Einantwortungsbeschluss vom 08.02.2022

Sachbeschluss BG Fünfhaus GZ 10 Msch 1/05v vom 12.12.2006

Sachbeschluss BG Fünfhaus GZ 10 Msch 1/06w vom 13.12.2006

Sachbeschluss BG Fünfhaus GZ 10 Msch 39/07k vom 18.04.2007 inkl. Berichtigung

Schreiben HV Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH vom 26.03.2026, vom 30.03.2026

und vom 21.05.2026

Betriebs- und Rücklagenabrechnung 2024

Monatliche Vorschreibungen Jänner - Dezember 2026

Energieausweis vom 07.09.2017

Grundrisse der WE-Objekte

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 26

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 250, 251 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 243/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/1	GST-Fläche	2022	
	Bauf.(10)	1922	
	Bauf.(20)	100	Schwendergasse 7 - 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1972/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1955-05-28 und zur Übergabe
- 2 a 1390/1965 Bauplatz (auf) Gst .32/1

***** B *****

250 ANTEIL: 2950/104024

-
- a 223/1973 Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2
 - b 5085/2025 Einantwortungsbeschluss 2022-02-08 Eigentumsrecht

251 ANTEIL: 110/104024

-
- a 223/1973 Wohnungseigentum an Stg I Magazin IV
 - b 5085/2025 Einantwortungsbeschluss 2022-02-08 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 558/1959
DIENSTBARKEIT des Gehweges gem Pkt III Vertrag 1959-01-30
über EZ 26 für EZ 25
- 2 a 558/1959
DIENSTBARKEIT der Dachtraufe gem Pkt IV Vertrag 1959-01-30
für EZ 25
- 101 a 2178/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 1/06w)
- 105 a 6094/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 1.) Sachbeschluss 2006-12-12 (10
Msch 1/05v-16)
- 109 a 3256/2008 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 39/07k)
- 187 auf Anteil B-LNR 250 251
a 2759/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

- (6 C 1254/24f)
- 188 auf Anteil B-LNR 250 251
a 5579/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2516/24v)
- 189 auf Anteil B-LNR 250 251
a 737/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 261/25b)
- 190 auf Anteil B-LNR 250 251
a 2577/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1051/25d)
- 192 auf Anteil B-LNR 250 251
a 76/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 28/26i)
- 193 auf Anteil B-LNR 250 251
a 145/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.283,11 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-14
für EG des Hauses Schwendergasse 7-13 (39 E 1/26t)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde im Jahr 1964 fertiggestellt und besteht aus 5 Stieghäusern mit jeweils einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und fünf Obergeschossen. Im Innenhof ist auf Erdgeschossebene eine Garage errichtet.

In den Kellergeschossen sind die Parteienkeller, Magazine sowie Allgemein- und Technikräume untergebracht. In den Erdgeschossen sind drei Geschäftslokale und Wohnungen, in den Obergeschossen sind Wohnungen ausgeführt.

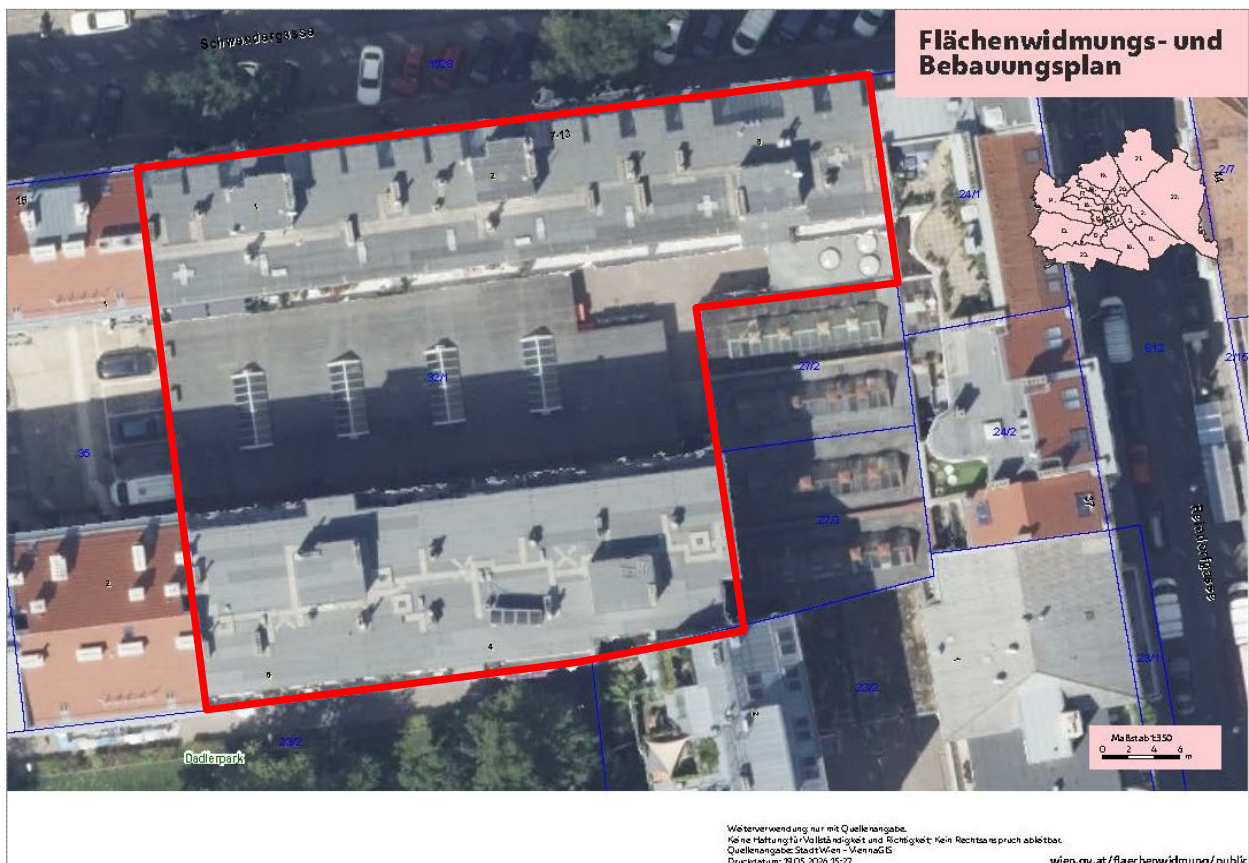
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade, das Dach ist als Flachdach ausgebildet.

Die Stieghäuser sind mit Aufzügen ausgestattet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Geschäftslokalen, den Magazinen, der Garage und den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 26 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungseigentumsobjekten nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

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



Beschreibung Stiege I Geschäftsraum 2

Der Geschäftsraum 2 liegt im Erdgeschoss der Stiege 1 und besteht aus dem Lokal, einem Abstellraum, einer Garderobe und einem WC.

Das Geschäftslokal ist mit Sperrmüll angeräumt, der Abstellraum, die Garderobe und das WC konnten nicht besichtigt werden, da diese Bereiche vollkommen zugemüllt sind.

Ausstattung

Lokal:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	zu Stiegenhaus: glatte Holztüre in Stahlzarge zur Straße: Alu-Glastüre
	Fenster:	Alu-Glasfenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Der Abstellraum, die Garderobe und das WC konnten nicht besichtigt werden, da die Räumlichkeiten zugemüllt und nicht zugänglich sind.

Topografie

Nutzfläche Stg I Geschäftsraum 2: rund 57,00 m²

Die Nutzfläche ist dem Einreichplan Bauliche Abänderungen infolge Fenstertausch vom 10.11.2016 entnommen.

Eine Vermessung der angegebenen Nutzfläche erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.

Beschreibung Stiege I Magazin IV

Die Magazin IV liegt im Kellergeschoss der Stiege 1 und besteht aus einem Raum, das Magazin ist mit Sperrmüll angeräumt.

Ausstattung

Boden:	Beton
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge

Topografie

Nutzfläche Stg I Magazin IV: rund 18,00 m²

Die Nutzfläche ist dem Ausführungsplan vom Oktober 1963 entnommen.

Eine Vermessung der angegebenen Nutzfläche erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.

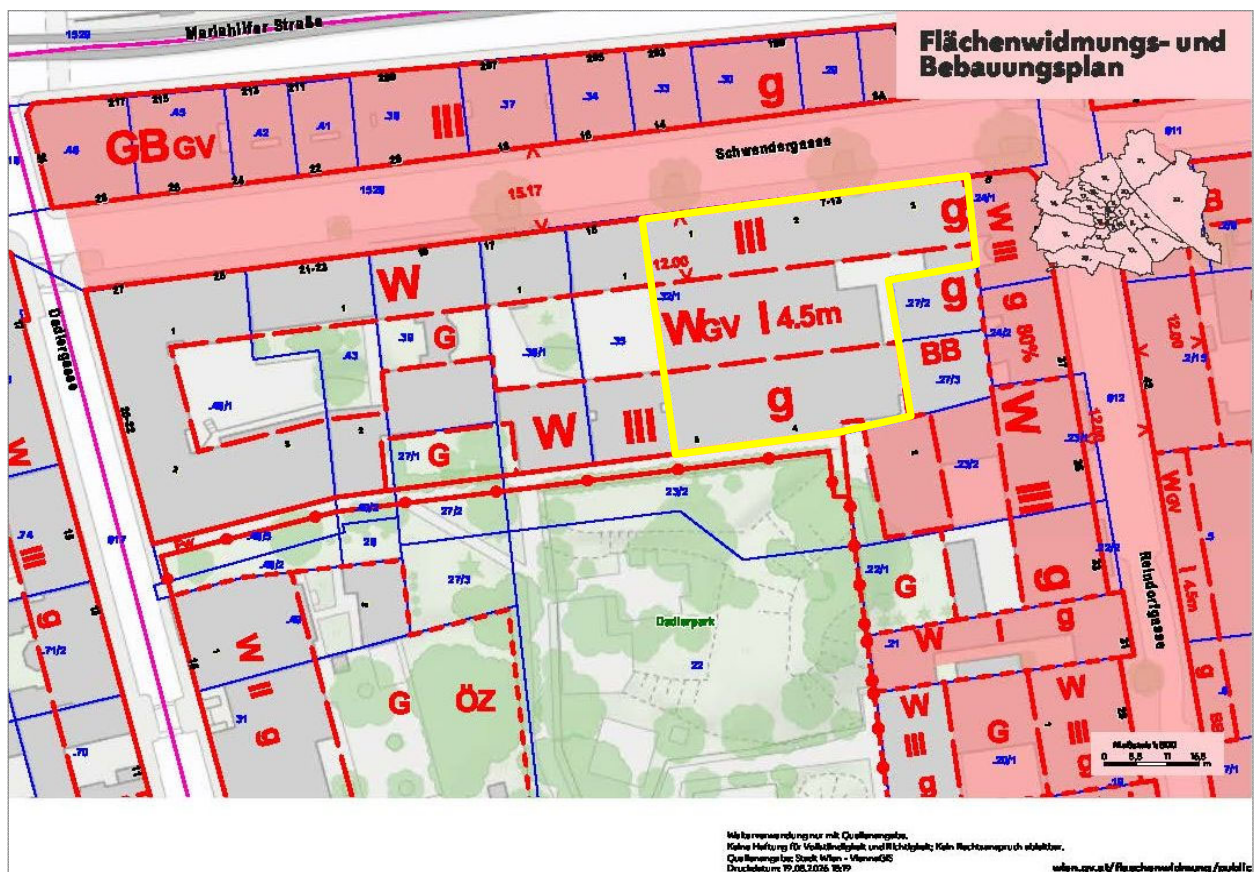
Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 32/1 in der EZ 26. Die Liegenschaft grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 57 m an die Schwendergasse, südseitig befindet sich der Dadlerpark.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6770) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"**, **straßenseitig und parkseitig** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, **hofseitig** mit dem Zusatz **"GV - Geschäftsviertel"**, der **Bauklasse I** und einer Höhenbeschränkung auf 4,5m.



Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 26	2.022 m ²
------------------------------------	-------	----------------------

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

Baubehördliche Bewilligung

Die Wohnhausanlage wurde aufgrund der Baubewilligungen M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 1/56 vom 14.12.1959, M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 13/60 vom 30.11.1961 und M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 11/62 vom 12.06.1963 errichtet. Die Benützungsbewilligungen liegen unter den Aktenzahlen M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 5/63 vom 19.12.1963 und M.Abt.37/XV-Schwenderg. 7-13 13/64 vom 15.10.1964 auf.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis für die Stiegen 1-3 vom 07.09.2017 **rund 25 kWh/m²a**.

Anschlüsse

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

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH
1100 Wien, Absberggasse 27 Stiege 7 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung Jänner bis Dezember 2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Stiege I Geschäftsraum 2

Rücklage - Gebäude	210,33 €
Darlehen - Wohnhaussanierung Nachtrag	29,50 €
Darlehen - Wohnhaussanierung	327,57 €
Darlehen - Wohnhaussanierung Restkredit	45,13 €
Betriebskosten - Gebäude	515,81 €
Betriebskosten - Rauchfangkehrer	8,84 €
EDV-Gebühr	0,62 €
gesamt per Monat	1.137,80 €

Stiege I Magazin IV

Rücklage - Gebäude	7,84 €
Rücklage - Aufzug	2,36 €
Darlehen - Wohnhaussanierung Nachtrag	1,10 €
Darlehen - Wohnhaussanierung	12,21 €
Darlehen - Wohnhaussanierung Restkredit	1,68 €
Betriebskosten - Gebäude	19,24 €
Betriebskosten - Rauchfangkehrer	0,32 €
Betriebskosten - Aufzug	3,47 €
EDV-Gebühr	0,62 €
gesamt per Monat	48,84 €

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen zwei Sanierungsdarlehen mit einer Laufzeit bis 05/2038 (Darlehen I) bzw. bis 04/2040 (Darlehen II). Der ausstehende Darlehensbetrag für Stiege I Geschäftsraum 2 beträgt derzeit für Darlehen I € 29.396,25 und für Darlehen II € 4.560,07. Der ausstehende Darlehensbetrag für Stiege I Magazin IV beträgt derzeit für Darlehen I € 1.096,13 und für Darlehen II € 170,04.

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 30.03.2026 beträgt die Rücklage rund € 170.000,- zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

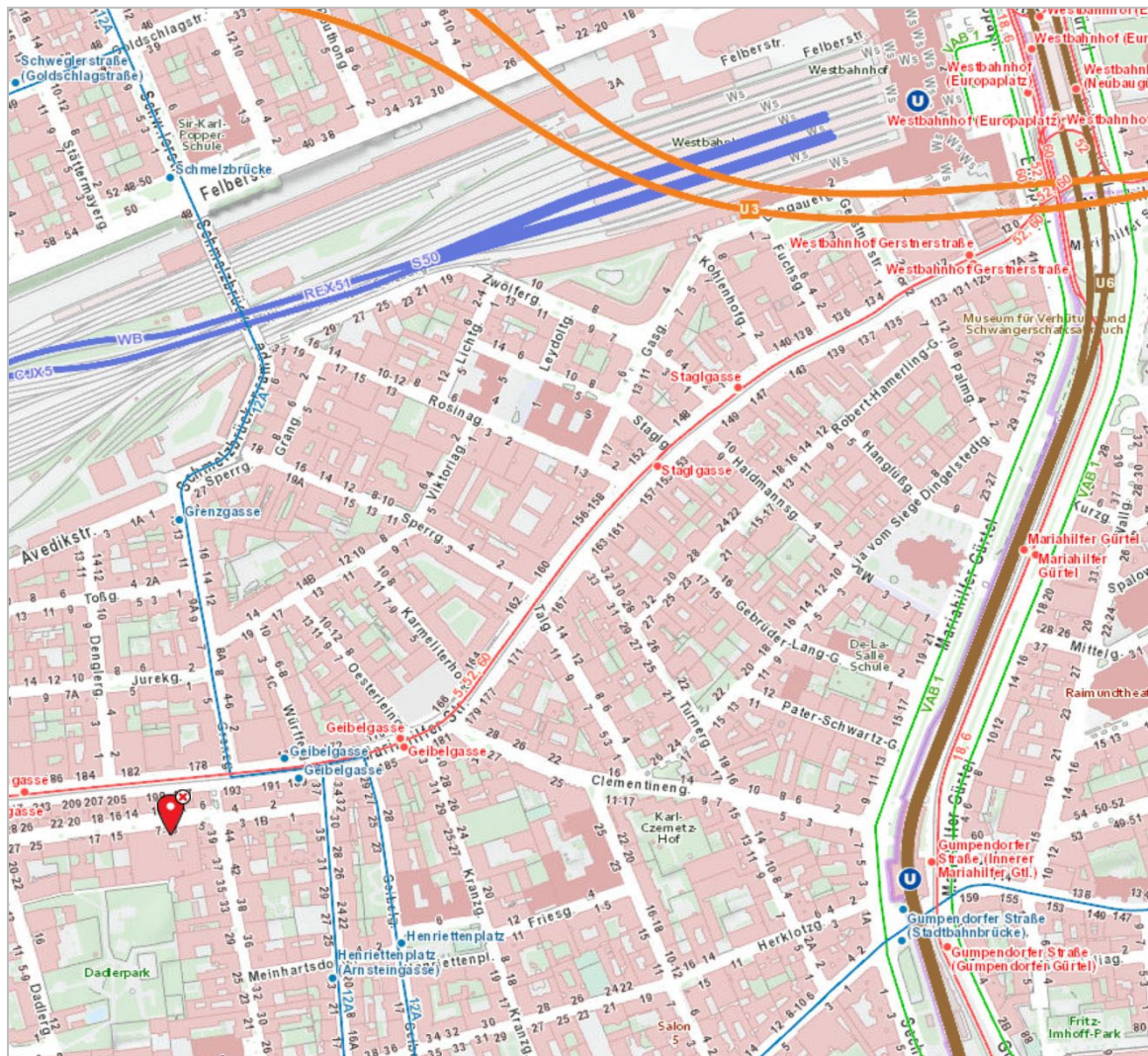
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 19.05.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet südlich der äußeren Mariahilfer Straße, das mit Gewerbebetrieben und Geschäften durchmischt ist.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Mariahilfer Straße über die Arnsteingasse in die als Einbahn geführte Schwendergasse.

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

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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Mariahilfer Straße vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße bietet einen sehr gutem Branchenmix. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum (Geschäftslokal und Magazin) ist das **Ertragswertverfahren** als das für gewerblich nutzbare Einheiten geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus den Ergebnissen des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Ertragswert

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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

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

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

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

Ertragswert Stiege I Geschäftsraum 2

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M. 57,00 m² x 6,0 €/m² = 342,00 € - markkonformer Mietzins
- BK-Zahlung berücksichtigt

Jahresrohertrag 4.104,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
20% -820,80 €

Jahresreinertrag 3.283,20 €

Kapitalisierungszinssatz 5,00% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Top Geschäftsraum 2: 57,00 m²
Grundkostenanteil: 800 € pro m² Nutzfläche

Bodenwertanteil Geschäftsraum 2: 45.600 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -2.280,00 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 1.003,20 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 17,1591

Ertragswert der baulichen Anlage 17.214 €

zuzüglich Bodenwertanteil 45.600 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

bei Mietzins und Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für Sperrmüll im Objekt rund 20% ergibt rund -12.563 €

Ertragswert Stiege I Geschäftsraum 2

50.251 €

Ertragswert Stiege I Magazin IV

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M. 18,00 m² x 2,5 €/m² = 45,00 € - markkonformer Mietzins
- BK-Zahlung berücksichtigt

Jahresrohertrag 540,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
20% -108,00 €

Jahresreinertrag 432,00 €

Kapitalisierungszinssatz 5,00% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Magazin IV: 18,00 m²
Grundkostenanteil: 300 € pro m² Nutzfläche

Bodenwertanteil Magazin IV: 5.400 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -270,00 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 162,00 €

Restnutzungsdauer Gebäude 40 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 17,1591

Ertragswert der baulichen Anlage 2.780 €

zuzüglich Bodenwertanteil 5.400 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

bei Mietzins und Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für Sperrmüll im Objekt rund 20% ergibt rund -1.636 €

Ertragswert Stiege I Magazin IV

6.544 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 26 B-LNR. 250 und B-LNR. 251 mit Abfragedatum 28.02.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****

- 1 a 1972/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1955-05-28 und zur Übergabe
- 2 a 1390/1965 Bauplatz (auf) Gst .32/1

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 1 a 558/1959
DIENSTBARKEIT des Gehweges gem Pkt III Vertrag 1959-01-30
über EZ 26 für EZ 25
- 2 a 558/1959
DIENSTBARKEIT der Dachtraufe gem Pkt IV Vertrag 1959-01-30
für EZ 25
- 101 a 2178/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 1/06w)
- 105 a 6094/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 1.) Sachbeschluss 2006-12-12 (10
Msch 1/05v-16)
- 109 a 3256/2008 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 39/07k)
- 187 auf Anteil B-LNR 250 251
a 2759/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 1254/24f)
- 188 auf Anteil B-LNR 250 251
a 5579/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2516/24v)
- 189 auf Anteil B-LNR 250 251
a 737/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 261/25b)
- 190 auf Anteil B-LNR 250 251
a 2577/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1051/25d)
- 192 auf Anteil B-LNR 250 251
a 76/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 28/26i)
- 193 auf Anteil B-LNR 250 251
a 145/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.283,11 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-14
für EG des Hauses Schwendergasse 7-13 (39 E 1/26t)

Die eingetragenen DIENSTBARKEITEN stellen im Zuge der Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum keine wertbeeinflussenden Lasten dar.

Gemäß Sachbeschluss BG Fünfhaus GZ 10 Msch 1/06w vom 13.12.2006 sind für den Miteigentumsanteil - Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2 keine anteiligen Liftkosten (BK und RL) zu bezahlen (abweichender Aufteilungsschlüssel).

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		50.251 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		50.251 €
Rechte und Lasten		0 €
		50.251 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	50.300 €

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> - <u>Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2</u> mit Rechte und Lasten	50.300 €
(in Worten Euro Fünfzigtausenddreihundert)	

Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stg I Magazin IV

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		6.544 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		6.544 €
Rechte und Lasten		0 €
		6.544 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	6.500 €

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> - <u>Wohnungseigentum an Stg I Magazin IV</u> mit Rechte und Lasten	6.500 €
(in Worten Euro Sechstausendfünfhundert)	

Die Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2 und Wohnungseigentum an Stg I Magazin IV.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

26030-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung der V E R K E H R S W E R T E der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2 und Wohnungseigentum
an Stg I Magazin IV - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01306 Rudolfsheim		
Einlagezahl:	26	B-LNR:	250 und 251
Mindestanteile:	2950 / 104024	B-LNR: 250	Geschäftsraum 2
	110 / 104024	B-LNR: 251	Magazin IV
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Schwendergasse 7-13		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis (Auszug)
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 26

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 250, 251 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 243/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/1	GST-Fläche	2022	
	Bauf.(10)	1922	
	Bauf.(20)	100	Schwendergasse 7 - 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1972/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1955-05-28 und zur Übergabe
- 2 a 1390/1965 Bauplatz (auf) Gst .32/1

***** B *****

250 ANTEIL: 2950/104024

- a 223/1973 Wohnungseigentum an Stg I Geschäftsraum 2
- b 5085/2025 Einantwortungsbeschluss 2022-02-08 Eigentumsrecht

251 ANTEIL: 110/104024

- a 223/1973 Wohnungseigentum an Stg I Magazin IV
- b 5085/2025 Einantwortungsbeschluss 2022-02-08 Eigentumsrecht

***** C *****

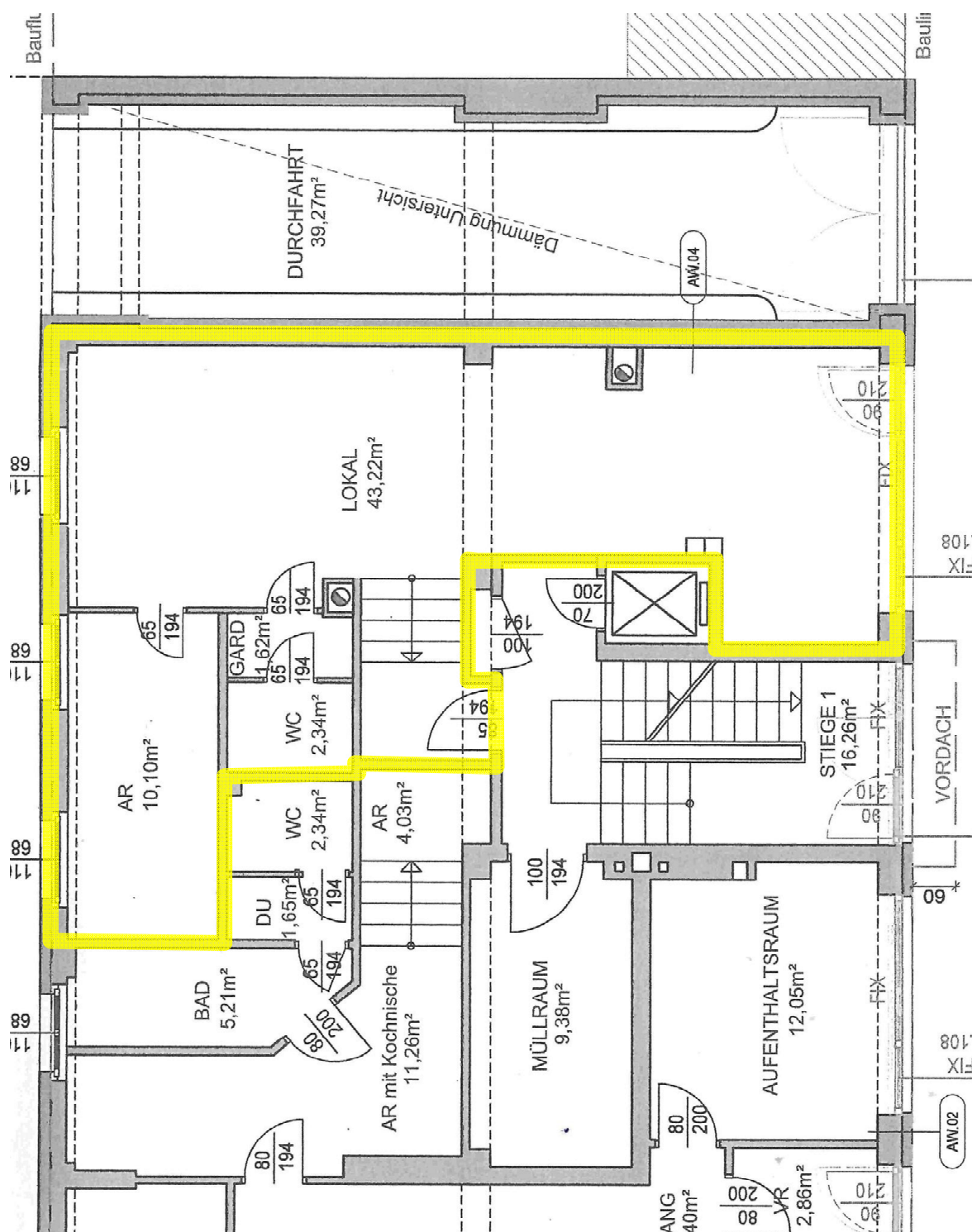
- 1 a 558/1959
DIENSTBARKEIT des Gehweges gem Pkt III Vertrag 1959-01-30
über EZ 26 für EZ 25
- 2 a 558/1959
DIENSTBARKEIT der Dachtraufe gem Pkt IV Vertrag 1959-01-30
für EZ 25
- 101 a 2178/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 1/06w)
- 105 a 6094/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 1.) Sachbeschluss 2006-12-12 (10
Msch 1/05v-16)
- 109 a 3256/2008 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 39/07k)
- 187 auf Anteil B-LNR 250 251
a 2759/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

- (6 C 1254/24f)
- 188 auf Anteil B-LNR 250 251
a 5579/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2516/24v)
- 189 auf Anteil B-LNR 250 251
a 737/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 261/25b)
- 190 auf Anteil B-LNR 250 251
a 2577/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1051/25d)
- 192 auf Anteil B-LNR 250 251
a 76/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 28/26i)
- 193 auf Anteil B-LNR 250 251
a 145/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.283,11 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-14
für EG des Hauses Schwendergasse 7-13 (39 E 1/26t)

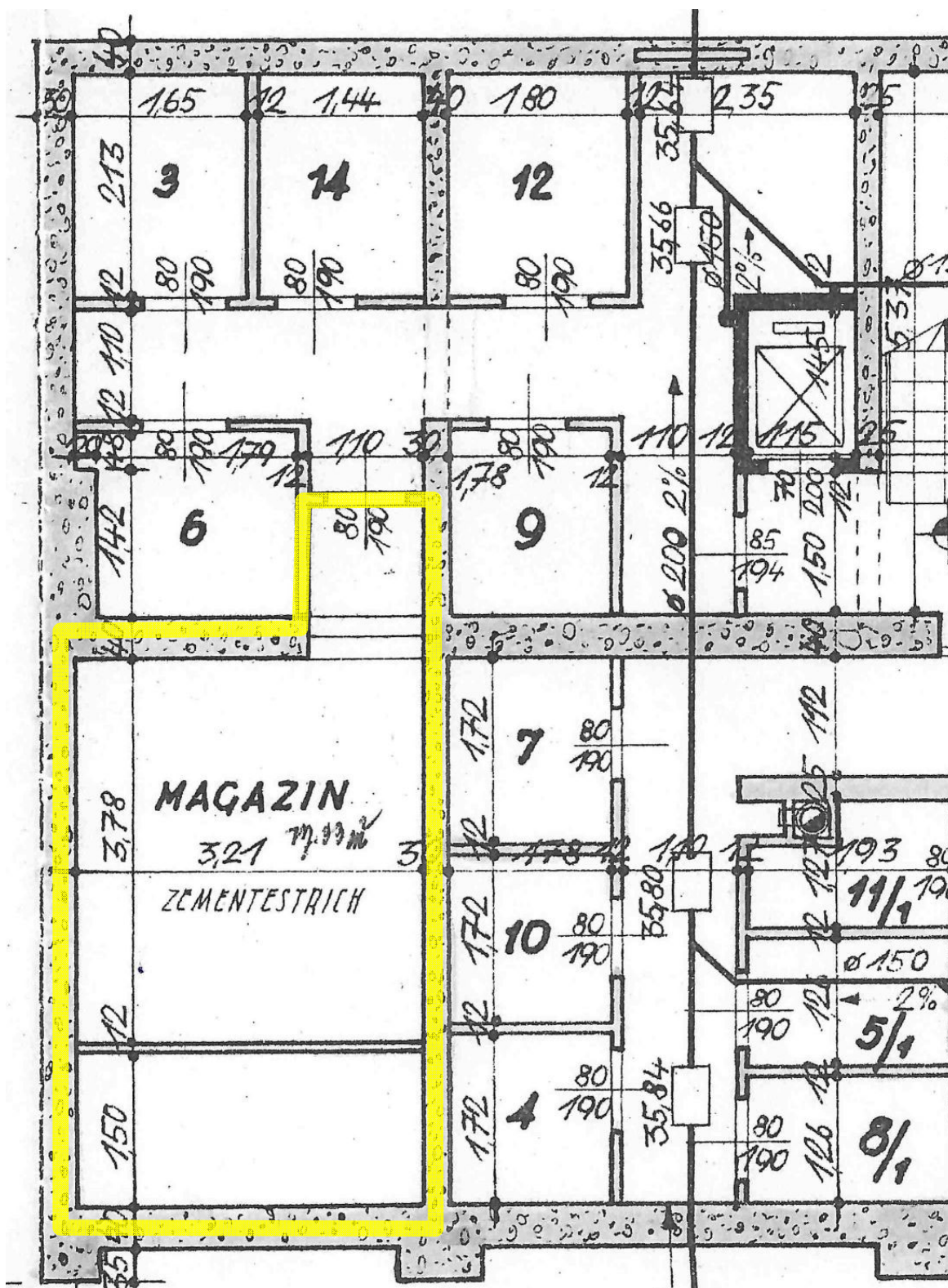
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BEILAGE 2

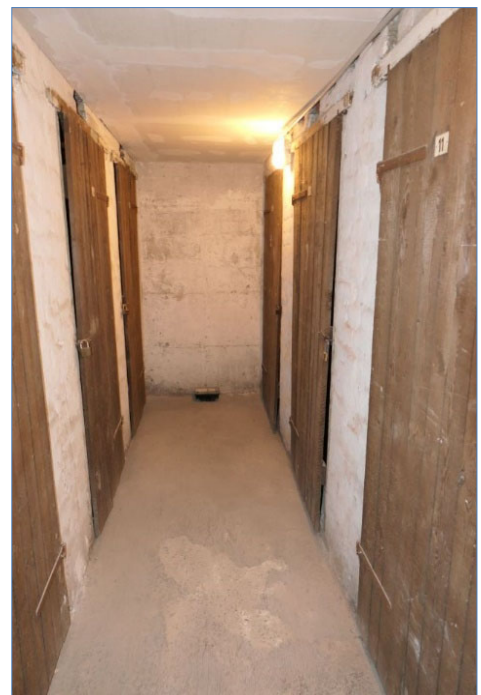
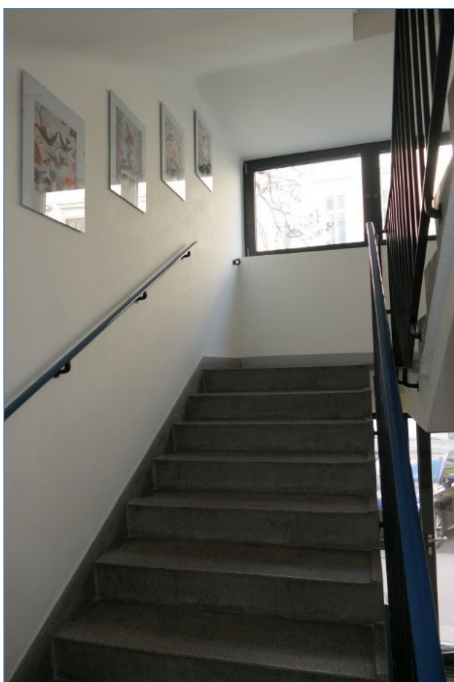
GRUNDRISS STIEGE I GESCHÄFTSRAUM 2



GRUNDRISS STIEGE I MAGAZIN IV

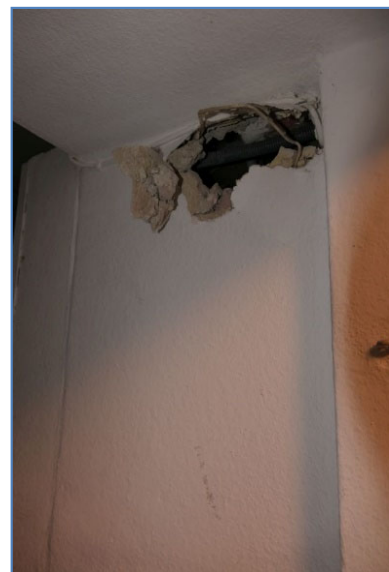
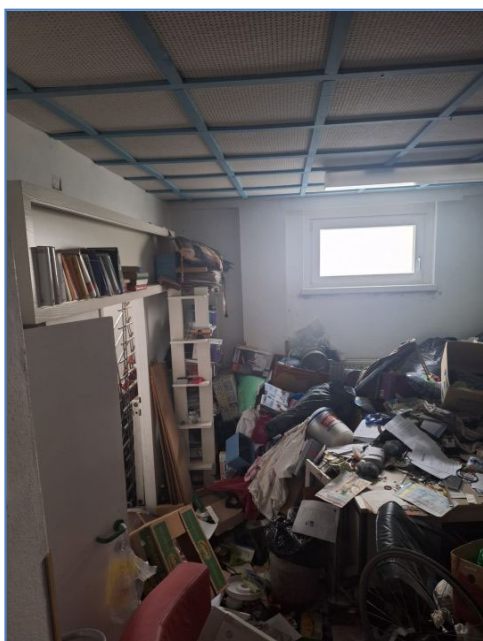


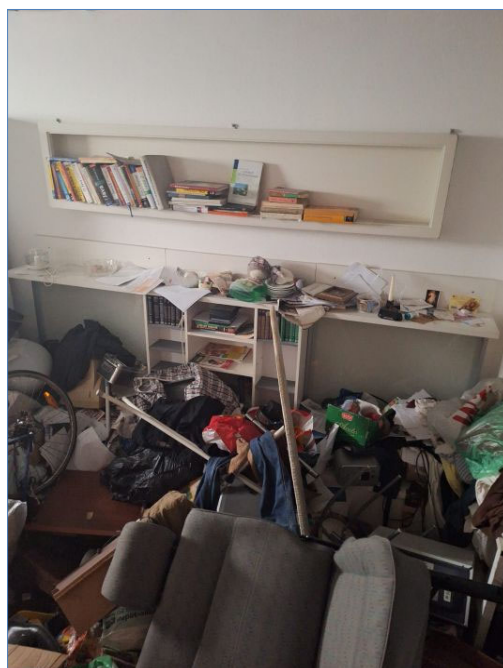
FOTODOKUMENTATION





STIEGE I GESCHÄFTSRAUM 2





STIEGE I MAGAZIN IV



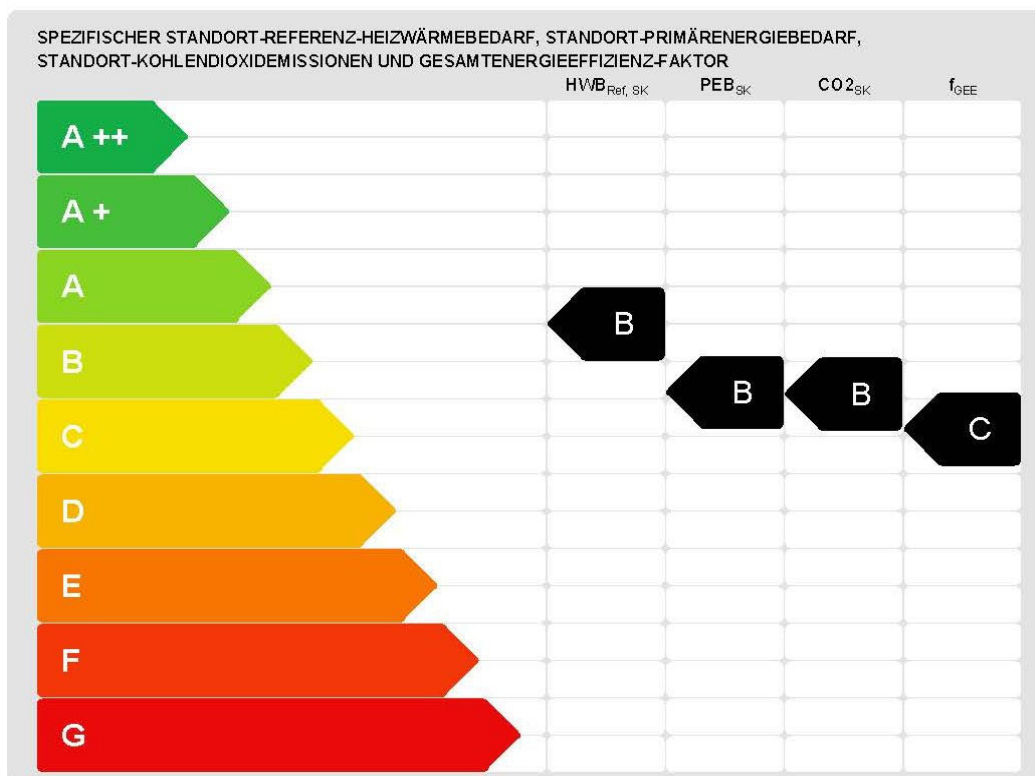
ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-RICHTLINIE 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	MFH 1150 Wien, Schwendergasse 7-13 / Stiege 1-3		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Schwendergasse 7-13	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	32/1	Seehöhe	200 m



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

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.

HHStB: 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 zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor 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}) 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 3D® Software, ETU GmbH, Version 4.6.11 vom 03.08.2017, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.356,9 m ²	charakteristische Länge	3,78 m	mittlerer U-Wert	0,37 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	2.685,6 m ²	Heiztage	152 d	LEK _T -Wert	19,00
Brutto-Volumen	10.481,6 m ³	Heizgradtage	3491 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.771,5 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,26 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	34,9 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	23,5	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	23,5	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	77,0 kWh/m ² a	nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	104,3	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	1,23	
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	84.225	kWh/a	HWB _{Ref,SK}	25,1	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	84.225	kWh/a	HWB _{SK}	25,1	kWh/m ² a
Warmwassenergiebedarf	42.885	kWh/a	VWWB	12,8	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	313.163	kWh/a	HEB _{SK}	93,3	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ, H}	2,60	
Haushaltsstrombedarf	55.138	kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m ² a
Endenergiebedarf	368.301	kWh/a	EEB _{SK}	109,7	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	514.973	kWh/a	PEB _{SK}	153,4	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	487.726	kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	145,3	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	27.247	kWh/a	PEB _{ern.,SK}	8,1	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	97.412	kg/a	CO ₂ _{SK}	29,0	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	1,31	
Photovoltaik-Export		kWh/a	PV _{Export,SK}		kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauservice SZ 13 GmbH
Ausstellungsdatum	07.09.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.09.2027		

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 3D" Software, ETU GmbH, Version 4.6.11 vom 03.08.2017, www.etu.at

2

Persönlicher Eigentum

April 1. 22. 2. 66

Dr. Walter ...
Verkauf ...
Wien ...

Beilage 5

K a u f v e r t r a g

und

Übereinkommen über das Wohnungseigentum,

errichtet am unten angesetzten Tage zwischen dem Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien III, Rennweg 25, als Verkäufer einerseits und den in den Spalten 2 und 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen, alle wohnhaft in Wien XV, Schwendergasse 7-13, als Käufern andererseits wie folgt:

I.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums - im folgenden kurz "Verkäufer" genannt - ist zur Gänze Eigentümer der Liegenschaft EZ.26 des Grundbuches der Katastralgemeinde Rudolfsheim, Haus in der Schwendergasse Nr. 7, 9, 11 und 13 mit den Grundstücken Nr. 27/1 Baufläche, 16 Garten und 32/1 Baufläche, Bauplatz A; er verkauft und übergibt diese Liegenschaft an die in der angeschlossenen Tabelle in den Spalten 2 und 3 bezeichneten Personen - im folgenden kurz "Käufer" genannt - zu den jeweils in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen ideellen Anteilen und die Käufer kaufen und übernehmen die oben beschriebenen Anteile mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen der Verkäufer die kaufsgegenständlichen Anteile bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um die in der Spalte 6 der Tabelle angeführten, einvernehmlich vereinbarten Kaufpreise.

II.

Die Berichtigung der in der Spalte 6 der Tabelle angeführten Kaufpreise ist durch Barzahlung erfolgt, so daß der Verkäufer den richtigen und vollständigen Empfang dieser Kaufpreise hiemit per contractum quittiert.

III.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt am Tage des Datums des baubehördlichen Benützungsbewilligungsbescheides und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten, von diesem Tage angefangen auf die Käufer über.

IV.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes.

V.

Die Käufer kaufen die kaufsgegenständlichen Anteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBI.Nr. 149/1048, zu begründen und die erworbenen Objekte auf Grund dieser Rechte zu benützen.

Sie erteilen schon heute ihre Einwilligung zu einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der gekauften Miteigentumsanteile infolge Änderung der Entscheidung der zuständigen Behörde über die Festsetzung der Friedenskronenzinse 1914.

VI.

Die Käufer räumen dem Verkäufer bezüglich der kaufsgegenständlichen, in der Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Liegenschaftsanteile das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068 ff. ABGB. und das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB. auf die Dauer von 6 (sechs) Jahren vom Tage der Verbücherung dieses Vertrages an ein; hinsichtlich des eingeräumten Vorkaufsrechtes verpflichten sich die Käufer, die kaufsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu den im Punkt I. dieses Vertrages festgesetzten, in der Spalte 6 der Tabelle ersichtlichen Kaufpreisen dem Verkäufer anzubieten. Der Verkäufer nimmt somit die Einräumung dieses Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes an.

Die Käufer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß das im vorstehenden Absatze vereinbarte Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht im Lastenblatte der EZ.26 der KG.Rudolfsheim zugunsten des Vereines der Freunde des Wohnungseigentums einverleibt werde.

VII.

Sämtliche Vertragsparteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

VIII.

Die kaufsgegenständlichen Miteigentumsanteile beziehen sich auf die in der Tabelle in Spalte 1 ersichtlichen top.Nummern.

IX.

Einverständliche wird festgestellt, daß der Verkäufer eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs.1 Ziffer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30.6.1955, BGBl.Nr.140, ist, daß die Käufer die Grundstücksanteile mit einem Wohnungseigentum verbunden erwerben und daß der gegenständliche Kaufvertrag von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz, BGBl.Nr.140/1955, ausgenommen ist.

X.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der EZ.26 der KG.Rudolfsheim mit den im Punkt I. dieses Vertrages angeführten Bestandteilen das Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der Tabelle eingetragenen Käufer zu den in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werde.

XI.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, sowie die Gerichtskosten und Eintragungsgebühren trägt der Verkäufer; die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede der Vertragsparteien für sich.

Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften der Käufer tragen die Käufer selbst.

XII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der EZ.26 der KG.Rudolfsheim unter OZ.51 die Einbringung eines Gesuches um Fondshilfe mit der Wirkung angemerkt ist, daß Wohnungseigentum nur mit Bewilligung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds begründet werden darf.

XIII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß die kaufsgegenständliche Liegenschaft bei der Versicherungsanstalt der Österreichischen Bundesländer gegen Feuer und Haftpflicht mit einer Laufzeit von 10 Jahren versichert wurde. Die oben genannten Versicherungsanstalt hat neben den üblichen Zahlungsbedingungen die zusätzliche Begünstigung gewährt, daß ohne Prämienberechnung das Haus von der Grundsteinlegung angefangen bis zur Benützungsbewilligung in Deckung genommen wurde und die Versicherungspolizze in voller Höhe des Versicherungswertes zu Gunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds vinkuliert wurde.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Falle einer vorzeitigen Aufkündigung der bestehenden Versicherung eine Nachberechnung der Prämien für die Bauzeit erfolgen würde und Verpflichten sich, den Verkäufer für alle sich daraus ergebenden Schäden vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die Käufer nehmen ferner zustimmend zur Kenntnis, daß auf dem gegenständlichen Hause Schaukästen für die Österreichische Volkspartei oder deren Gliederungen angebracht werden dürfen.

XIV.

Die Käufer sind auch Eigentümer der in der Tabelle bezeichneten Wohnungen, Geschäftslokale und sonstigen Objekte, deren Größe und Lage aus den diesem Übereinkommen angeschlossenen Plänen hervorgeht.

XV.

Der in der Tabelle ersichtliche Jahresmietzins 1914 wurde mit der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, M.Abt.50, Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich, vom 28. Dezember 1965, Zahl M.Abt.50 - Schli 1/64, festgesetzt.

Die Käufer erklären, daß sie mit der genannten Entscheidung der Schlichtungsstelle einverstanden sind und nicht beabsichtigen, gemäß § 37 Abs.1 des Mietengesetzes in der Fassung vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, das zuständige Gericht anzurufen.

Die Käufer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (Geschäftslokal usw.) zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Objekte der Liegenschaft entsprechen.

XVI.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBI. Nr. 149, räumen sich die Käufer gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte 1 bezeichneten und in den angeschlossenen Plänen dargestellten Wohnungen, Geschäftslokale und sonstigen Objekte - also das Wohnungseigentumsrecht - ein.

XVII.

Die Käufer geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatte der EZ. 26 der KG. Rudolfsheim mit den im Punkt I. angeführten Bestandteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Verträge wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatte dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sämtliche Käufer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteil an den in der Tabelle bezeichneten und in den Plänen dargestellten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

XVIII.

Die Wohnungen top. Nr. 3 der Stiege 2 und top. Nr. 1 der Stiege 4 sind für die Hausbesorger bestimmt; die beiden genannten Hausbesorgerwohnungen, sowie die Kinderwagen-Abstellräume top. Nr. I und III der Stiege 4 und der Abstellraum top. Nr. II der Stiege 4 bilden im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentümern aller Käufer.

Bei der Berechnung der Miteigentumsanteile wurde der für den Abstellraum II der Stiege 4 festgesetzte Jahresmietwert von K 120.- vom Gesamtjahresmietwert des Hauses abgezogen.

XIX.

Sollte das Eigentumsrecht nicht für alle in der Tabelle des Vertrages angeführten Käufer zur sofortigen Verbücherung gelangen, demnach für den Verein der Freunde des Wohnungseigentums als Verkäufer das Eigentumsrecht zu restlichen Anteilen für bestimmte Bestandsobjekte vorläufig in der BZ.26 der KG.Rudolfsheim verbleiben, tritt der Verein der Freunde des Wohnungseigentums dem in den Punkten XIV. bis XVIII. des vorstehenden Vertrages geschlossenen Übereinkommen über die Begründung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesen Vertragspunkten enthaltenen, zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen hiemit ab, wobei der Verein der Freunde des Wohnungseigentums in der Tabelle an die Stelle der nicht zur Verbücherung beantragten Käufer tritt.

XX.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der kaufsgegenständlichen Liegenschaft folgende Pfandrechte zugunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds einverleibt sind:

- a) unter OZ.52 zu TZ.1735/60 auf Grund des Schuldscheines vom 27.5.1960 und des Bescheides des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 13.5.1960, Zahl W 6777/5-I-4/59, für die Forderung von S 14,332.000.- und
- b) unter OZ.53 zu TZ.1353/64 auf Grund des Schuldscheines vom 4.6.1964 und des Bescheides des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 13.5.1960, Zahl W 6777/5-I-4/59, 104-I-4/64, für die Forderung von S 1,238.330.-

Die Käufer erklären ausdrücklich, daß sie die in den oben angeführten Urkunden enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen zustimmend zur Kenntnis genommen haben, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen eintreten, sie zur Erfüllung übernehmen und in die genannten Darlehensverträge mit dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds als Solidarschuldner eintreten.

XXI.

Die Käufer nehmen das Bestehen folgender Eintragungen in der BZ.26 der KG.Rudolfsheim zur Kenntnis:

- a) AOZ.9: das Bestehen der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 28.Mai 1955, M.Abt.64-957/55, und zur Übergabe;
- b) zu TZ.1390/65 im A-Blatt: das Bestehen der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 16.Juli 1964, M.Abt.64-3121/62, und zur Übergabe;
- c) COZ.49: die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehweges über die EZ.26 gemäß Punkt III des Vertrages vom 2.und 30.1.1959 zugunsten der EZ.25 dieses Grundbuches und
- d) COZ.50: die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechtes der Dachtraufe gemäß Punkt IV des Vertrages zugunsten der EZ.25 dieses Grundbuches.

XKII. T a b e l l e

Top.Nr.	N a m e	Beruf	Jahres- mietzins in Kronen	Liegen- schafts- Anteile in 9488-stel	Kaufpreis in Schilling
1	2	3	4	5	6
Stiege 1:					
II Magazin			130	13	260.300.-
III Magazin			90	9	
IV Magazin			110	11	
Garage (Hof)	Hanreich	Kaufmann	1140	114	
1 Lokal	Franz		3650	365	
2 Lokal			2950	295	
Stiege 5:					
I Magazin			220	22	15.000.-
2. Wohnung	Hanreich Luise	Hausfrau	550	55	