

# **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

## **GZ 50 E 48/25y Zwangsversteigerung**

**der Liegenschaftsanteile**  
**EZ 1941 B-LNr 93, 95, 96 und 97**  
**KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien**

**Wohnungseigentum**



**1050 Wien, Gassergasse 14 / Anzenrubergasse 8**

**Rechtssache**            **50 E 48/25y**

**Betreibende Partei:**

HYPO TIROL BANK AG  
Meraner Straße 8  
6020 Innsbruck  
Firmenbuchnummer 171611w

**vertreten durch:**

Hauska & Matzunski Rechtsanwälte OG  
Salurner Straße 16/I  
6020 Innsbruck  
Firmenbuchnummer 368539w  
(Zeichen: HYPOAG2/EquiGe2)

**Verpflichtete Partei:**

EQUINOX Apartment GmbH  
Rathausstraße 21/12  
1010 Wien  
Firmenbuchnummer 523307w

Wegen: EUR 156.569,65 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAG	5
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5. VORBEMERKUNGEN	6
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2. BEFUND	7
2.1. GRUNDBUCHSTAND	7
2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	9
2.2.1. Makrolage	9
2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur	10
2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	13
2.2.4. Gebäude	17
2.2.4.1. Nutzfläche	17
2.2.4.2. Plan	18
2.2.5. Wohnungseigentum an Wohnung W 11	19
2.2.6. Wohnungseigentum an Wohnung W 25	20
2.2.7. Wohnungseigentum an Wohnung W 26	21
2.2.8. Wohnungseigentum an Wohnung W 27/28	22
2.2.9. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	23
2.2.10. Bau- und Erhaltungszustand	25
2.2.11. Restnutzungsdauer	25
2.3. BESTANDRECHTE UND ERTRAGSSITUATION	25
2.4. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	26
2.5. ZUBEHÖR	26
2.6. ÖFFENTLICHE ABGABEN	26
2.7. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	26
3. BEWERTUNG	27

3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	27
3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	28
3.2.1.	Gebäudeertragswert	29
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	29
3.2.1.2.	Vervielfältiger	29
3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	30
3.2.1.4.	Reinertrag	30
3.2.2.	Ertragswert	31
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	32
3.3.2.	Marktanpassung	32
3.3.3.	Verkehrswert W 11	33
3.3.4.	Verkehrswert W 25	33
3.3.5.	Verkehrswert W 26	33
3.3.6.	Verkehrswert W 27/28	33
4.	ZUSAMMENFASSUNG	34
5.	ANMERKUNGEN	35
6.	FOTODOKUMENTATION	35
7.	BEILAGEN	42
7.1.	NUTZWERTGUTACHTEN 28.08.2017	42
7.2.	NUTZWERTGUTACHTEN 12.09.2018	56
7.3.	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG 28.08.2017	65
7.4.	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG 12.09.2018	76
7.5.	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	79
7.6.	PROTOKOLL WE-VERSAMMLUNG	92

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 48/25y – ON 6 wurde ich am 15.09.2025 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaftsanteile KG 01008 Margarethen EZ 1941 B-LNr 93 62/1781-Anteile, B-LNr 95 64/1781-Anteile, B-LNr 96 29/1781-Anteile und B-LNr 97 92/1781-Anteile beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile zum Zweck der mit Beschluss vom 25.08.2025 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

## 1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

## 1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 14.10.2025 festgelegt.

## 1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 14.10.2025, 10.00 Uhr bis 12.45 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
  - N.N. / MieterIn Top 11
  - N.N. / MieterIn Top 25
  - N.N. / MieterIn Top 26
  - N.N. / MieterIn Top 27/28
- Grundbuchauszug vom 19.11.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Abfrage Flächenwidmung online
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung LIM-MANAGEMENT GmbH
  - Aktuelle Verschreibung (Eigentümer)
  - Stand Rücklage
- Unterlagen der Hausverwaltung HOFHANS Immobilienmanagement GmbH
  - Aktuelle Verschreibung (Mieter)
- Nutzwertgutachten
- Vergleichspreiserhebungen
  - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
  - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

## 1.5. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

## 1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

## 1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

## 2. BEFUND

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND



#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen EINLAGEZAHL 1941  
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 93, 95, 96, 97 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 7582/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1525/25	GST-Fläche	558	
	Bauf.(10)	477	
	Bauf.(20)	81	Gassergasse 14 Anzengrubergasse 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

- 3 a 13472/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1525/25
- 7 a 1938/2018 Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 4., 5., 8. und 9. Wohnungseigentumsvertrag 2018-01-22

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

93 ANTEIL: 62/1781  
 EQUINOX Apartment GmbH (FN 523307w)  
 ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
 a 1938/2018 9790/2018 Wohnungseigentum an W 11, Kellerabteil 11  
 b 3339/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

95 ANTEIL: 64/1781  
 EQUINOX Apartment GmbH (FN 523307w)  
 ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
 a 1938/2018 9790/2018 Wohnungseigentum an W 25, Kellerabteil 25  
 b 3339/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

96 ANTEIL: 29/1781  
 EQUINOX Apartment GmbH (FN 523307w)  
 ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
 a 1938/2018 9790/2018 Wohnungseigentum an W 26, Kellerabteil 26  
 b 3339/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

97 ANTEIL: 92/1781  
 EQUINOX Apartment GmbH (FN 523307w)  
 ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
 a 1938/2018 9790/2018 Wohnungseigentum an W 27/28, Balkon, Kellerabteil 27, Kellerabteil 28  
 b 3339/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

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

35 auf Anteil B-LNR 93 95 96 97  
 b 2879/2022 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1026/2022)  
 IM RANG 3341/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-03-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.775.000,--  
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
 d 2879/2022 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1026/2022)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 21 KG 01002 Alsergrund C-LNR 148  
 EZ 1941 KG 01008 Margarethen C-LNR 35  
 e 2533/2025 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 42 Cg 31/25 x)  
 f 7405/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 35  
 g 7582/2025 Hypothekarklage (LG Innsbruck, 81 Cg 72/25 p)  
 41 auf Anteil B-LNR 93 95 96 97  
 a 7405/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 156.569,65  
 Zinsen/Kosten gem. Beschluss 2025-08-25  
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
 (50 E 48/25 y)  
 b 7405/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 35

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

---

Grundbuch 19.11.2025 09:08:00

---

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 1941 besteht laut Grundbuchauszug vom 19.11.2025 aus dem Grundstück Nr. 1525/25 im Gesamtausmaß von 558 m<sup>2</sup>.

Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die Eintragungen im A2 Blatt wird bloß hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen insg. 247/1781 Anteile B-LNr. 93, 95, 96 und 97 ist

EQUINOX Apartment GmbH (FN 523307w)

eingetragen.

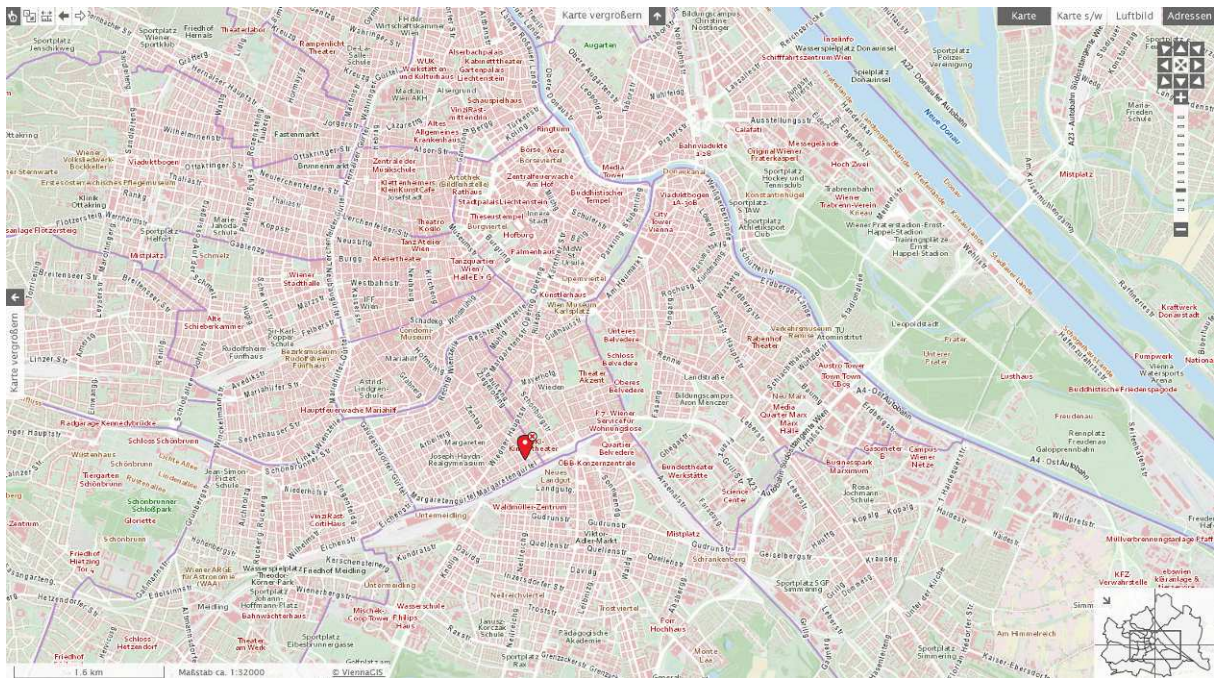
Lasten (C-Blatt)

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

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

## 2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 2.2.1. Makrolage



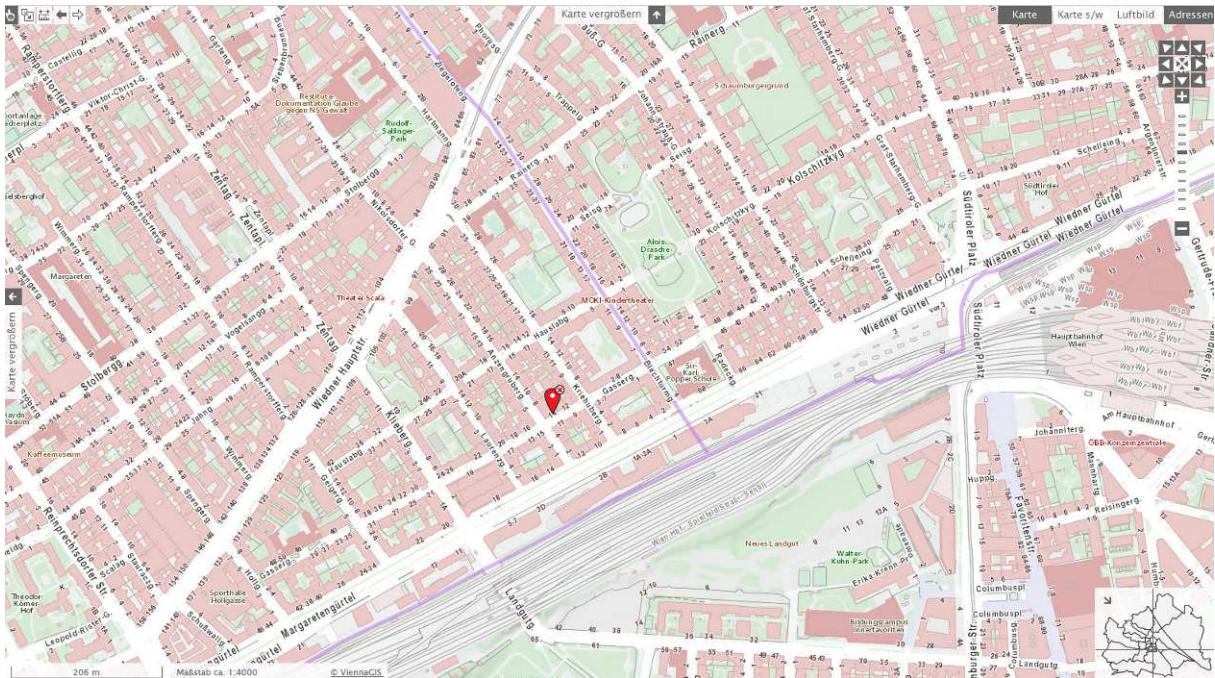
Quelle: (c) ViennaGIS

Die Bundeshauptstadt Wien ist mit über 2,0 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2025) die größte Stadt Österreichs und sowie die zweitgrößte Stadt des deutschen Sprachraums und Mitteleuropas. Sie ist die fünftgrößte Stadt der Europäischen Union und die zehntgrößte Stadt Europas und hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

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

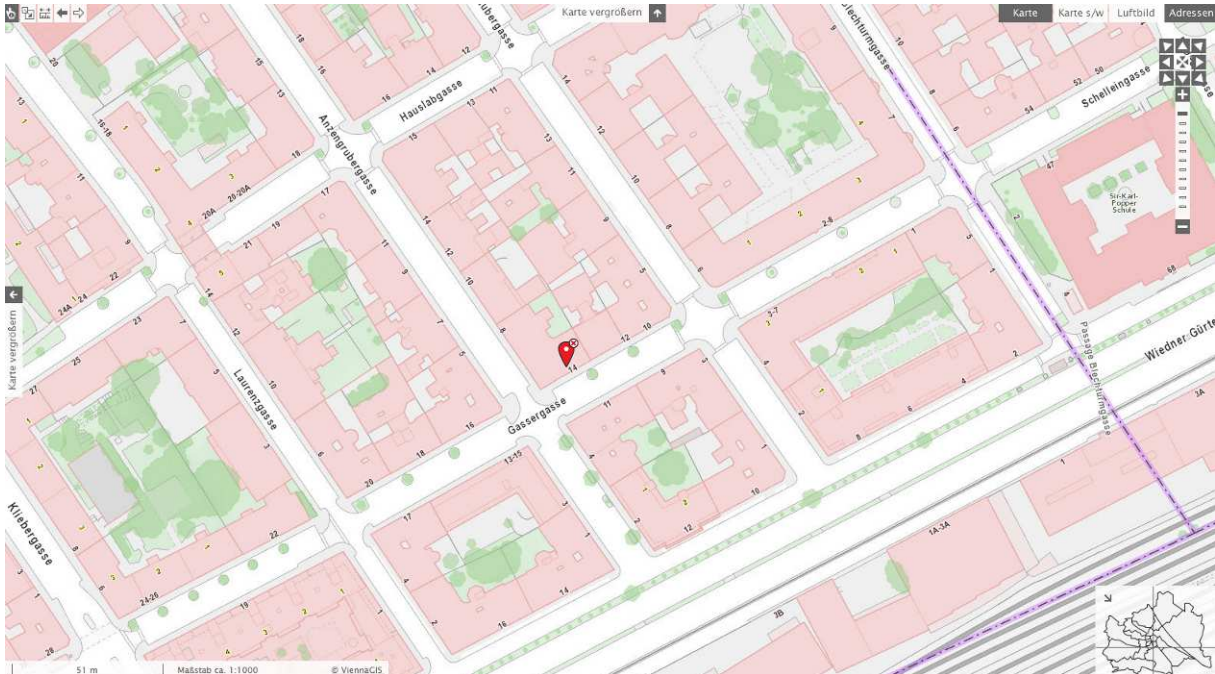
Der Bezirk vollzieht aktuell einen starken Wandel, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes begünstigt wird.

## 2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich im dicht verbauten Gebiet an an der Kreuzung der Gassergasse mit der Anzengrubergasse im Nahbereich der Wiener Gürtel Straße.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die notwendige Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung gegeben.

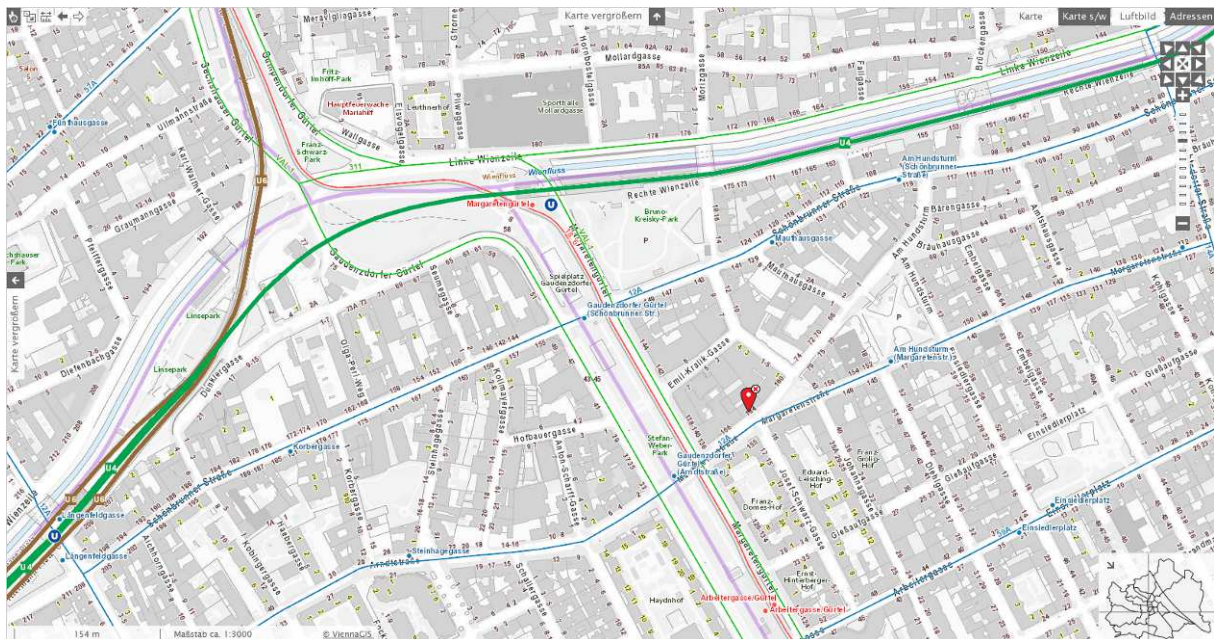
Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

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

Erläuterung der Lagekriterien:

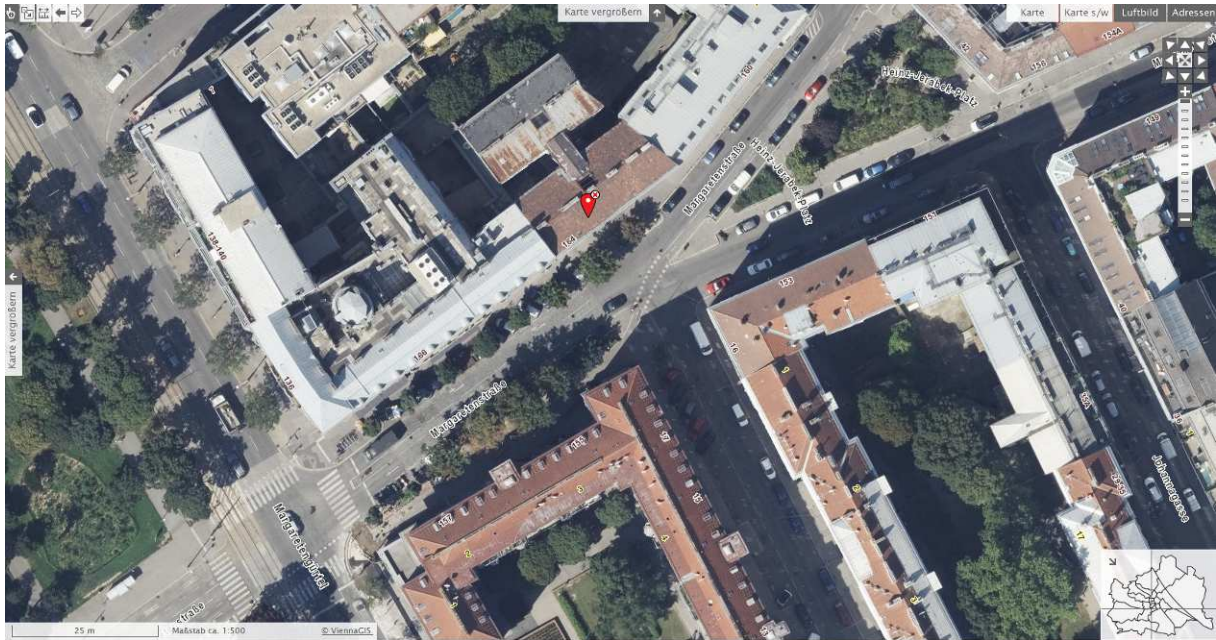
- hochwertig Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
- sehr gut Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
- gut Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
- mäßig Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung

Die Liegenschaft ist über den Margareten Gürtel und die Triester Straße an das hochrangige Straßennetz angeschlossen.



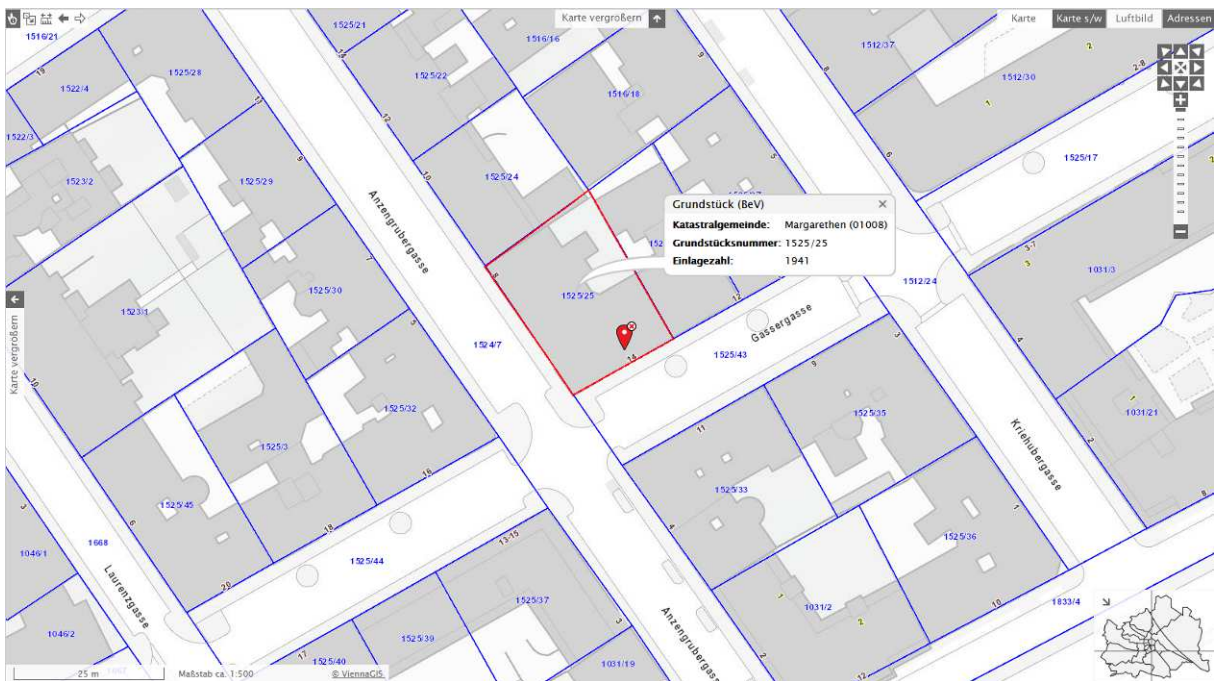
Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage mit Anbindung an alle relevanten öffentlichen Verkehrsmittel. Rund 50.000 Menschen leben und arbeiten im Einzugsgebiet des Matzleinsdorfer Platzes und werden zukünftig direkt von der neuen U2-Station profitieren. Nach dem Ausbau der U2 bis zur Seestadt wird die violette Linie in Richtung Süden verlängert. Die U2 bekommt in der 1. Baustufe ab der Station Rathaus einen neuen Süd-Ast bis zum Matzleinsdorfer Platz (voraussichtlich 2030) bzw. in der 2. Baustufe bis zum Wienerberg.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 1525/25 im Gesamtausmaß von 558 m<sup>2</sup> gemäß den Angaben im Grundbuch.



Quelle: (c) ViennaGIS

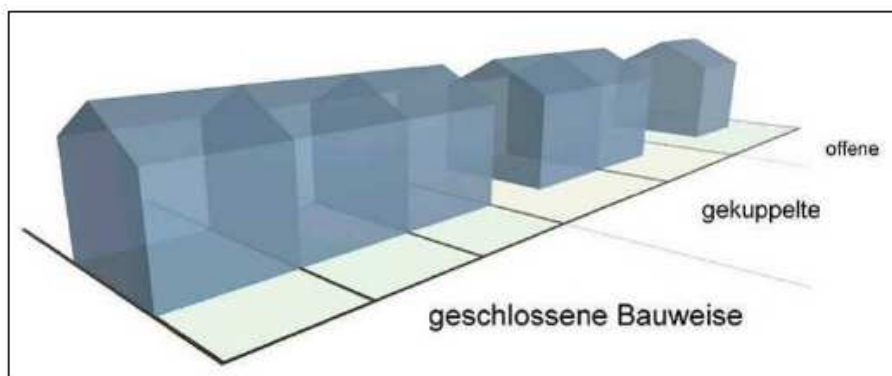
Die Liegenschaft ist unregelmäßig viereckig konfiguriert und relativ eben.



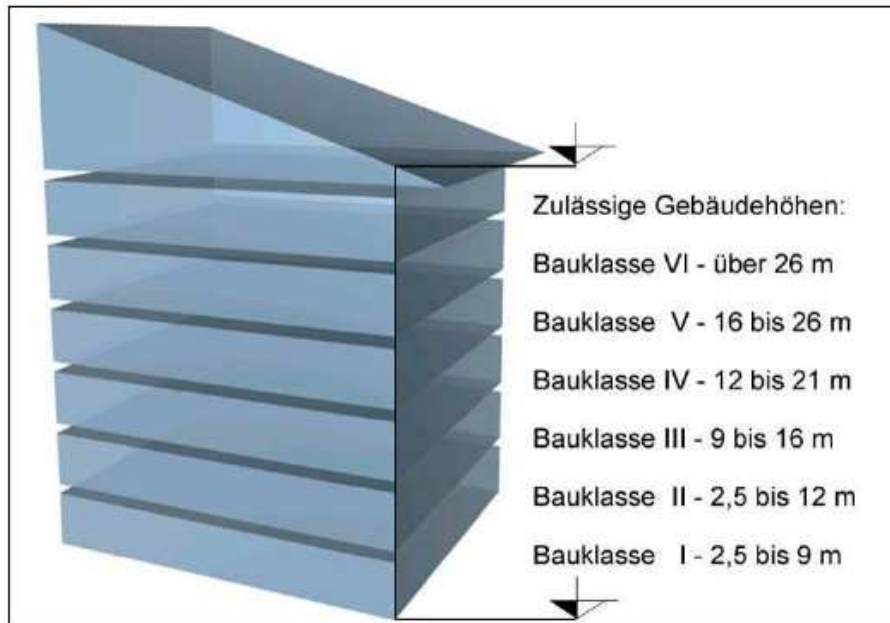
<b>W</b>	<b>Wohngebiete</b> sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen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

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

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



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



#### Schutzzonen

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

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

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

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

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

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

#### Wohnzonen

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

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

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

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

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

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

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

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal<sup>1</sup> des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Margarethen 1525/25 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zi. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at  
 Mittwoch, 19. November 2025 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1

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

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

<sup>1</sup> <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

## 2.2.4. Gebäude

Zinshaus der Jahrhundertwende, erbaut um 1900; in den Kriegsjahren 1939/45 beschädigt und aus Fondsmitteln des Bundesministeriums f. Handel u. Wiederaufbau in den Jahren 1953/54 wiederhergestellt. Es besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschossen, sowie dem vor rd. 10 Jahren ausgebauten Dachgeschoss.

Die Erschließung erfolgt von der Anzengrubergasse über ein am linken (nördlichen) Rand des Gebäudes gelegenes verglastes metallenes Eingangsportale mit Oberlichten über einen Durchgang zum Innenhof bzw. davor rechter Hand zum Gang und weiter zum Stiegenhaus und zum Personenlift (Baujahr 2017).

Die Fassade straßenseitig weist eine geglättete Fassade mit Gesimsen über dem Erdgeschoss, sowie über dem obersten Regelgeschoss auf; die hofseitige Fassade ist glatt geputzt. Anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster sind Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch der historische Terrazzoboden und die Natursteintreppen erhalten.

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

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte zunächst als sogenanntes Mischhaus, bei welchem nicht an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde (TZ 8781/195), sowie in der Folge vollständig parifiziert mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 1938/2018 und 9790/2018 entsprechend dem Nutzwertgutachten vom 12.09.2018.

Bewertungsgegenständlich sind folgende Wohnungseigentumsobjekte:

- B-LNr. 93            62/1781-Anteile - Wohnung W 11 mit Kellerabteil 11
- B-LNr. 95            64/1781-Anteile - Wohnung W 25 mit Kellerabteil 25
- B-LNr. 96            29/1781-Anteile - Wohnung W 26 mit Kellerabteil 26
- B-LNr. 97            92/1781-Anteile - Wohnung W 27/28 mit Balkon, Kellerabt. 27 u. 28

### 2.2.4.1. Nutzfläche

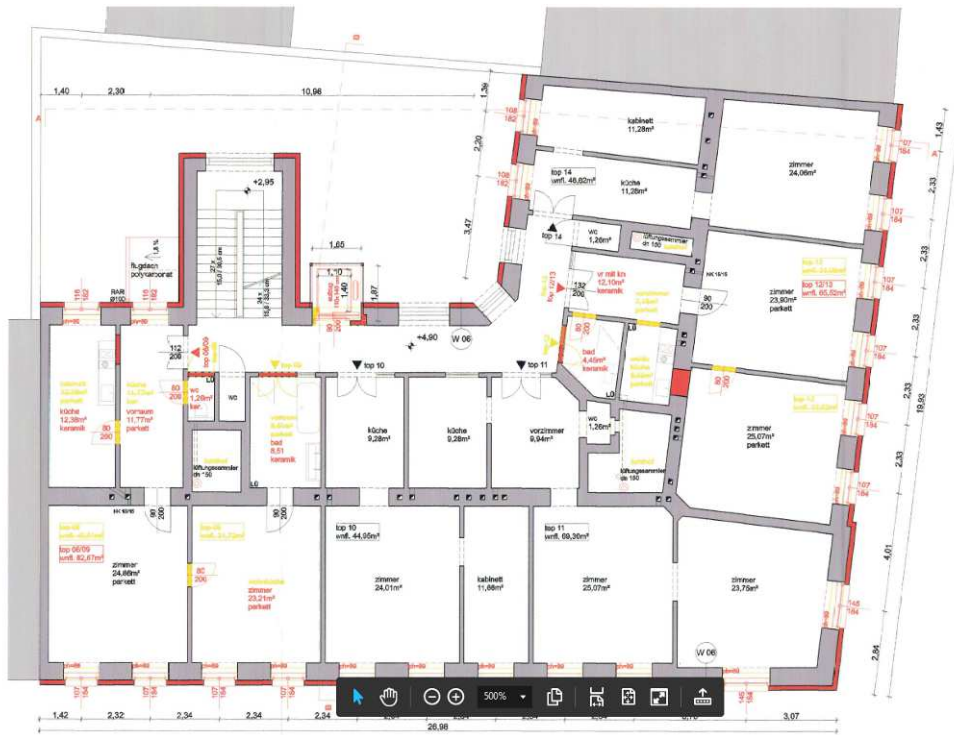
Die Flächenangaben im Nutzwertgutachten vom 28.08.2017 werden zur Bewertung herangezogen.

WE-Objekt	Stockwerkslage	Wohnfläche	Balkon	Kellerabt.	Kellerabt.
B-LNr 93 – Top W 11	1. OG	69,30 m <sup>2</sup>		5,73 m <sup>2</sup>	
B-LNr 95 – Top W 25	3. OG	71,91 m <sup>2</sup>		3,60 m <sup>2</sup>	
B-LNr 96 – Top W 26	3. OG	34,91 m <sup>2</sup>		3,63 m <sup>2</sup>	
B-LNr 97 – Top W 27/28	3. OG	87,51 m <sup>2</sup>	7,42 m <sup>2</sup>	3,71 m <sup>2</sup>	3,68 m <sup>2</sup>

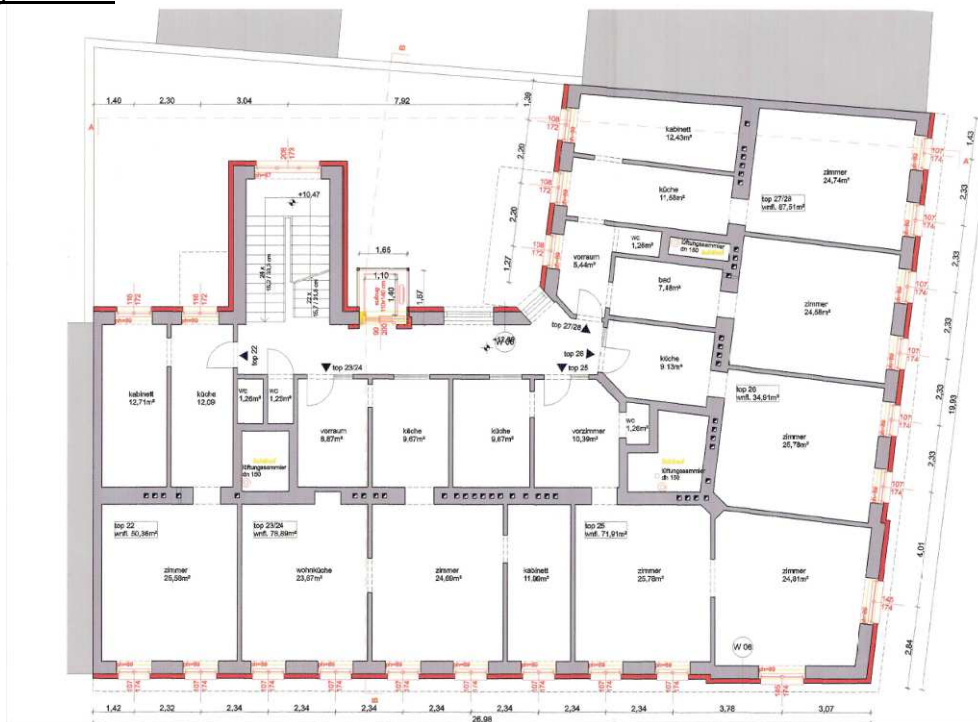
2.2.4.2. Plan

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

1. Obergeschoss



3. Obergeschoss



## 2.2.5. Wohnungseigentum an Wohnung W 11

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 93 – Wohnung W 11 liegt im 1. Obergeschoss und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 69,30 m<sup>2</sup>.

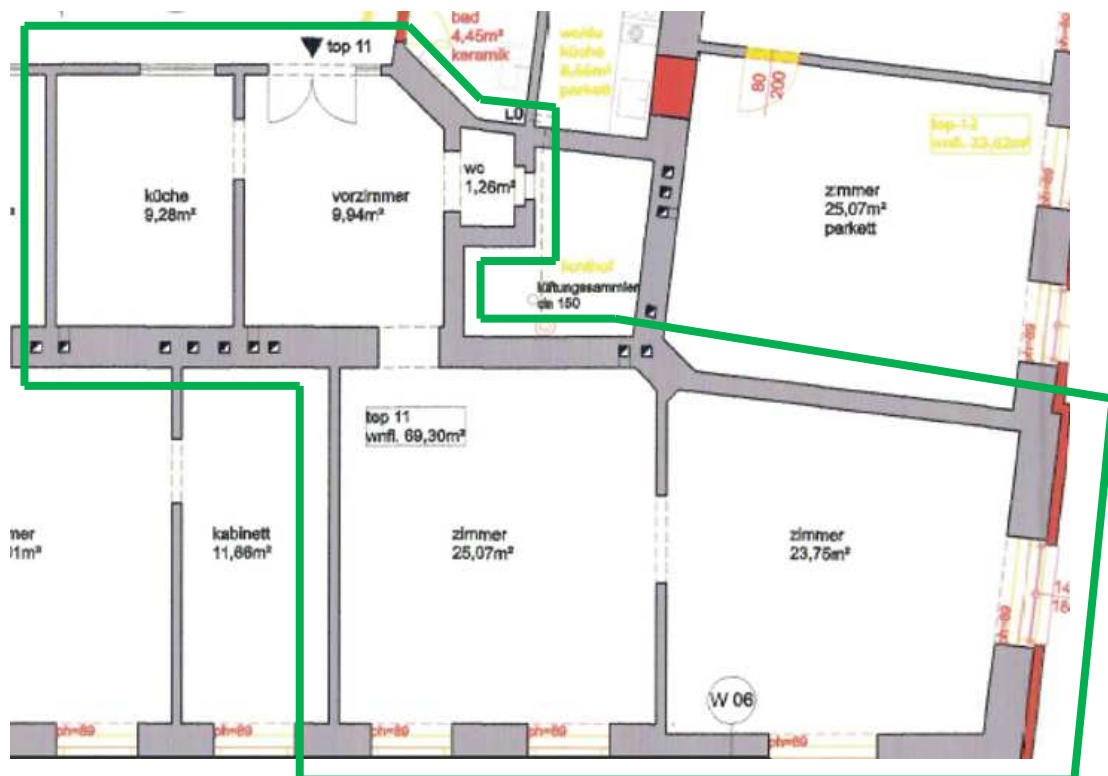
Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine doppelflügelige Holzeingangstüre mit Oberlichte in das Vorzimmer, in welchem sich auch eine Waschgelegenheit sowie eine Duschkabine und ein Waschmaschinenanschluss befindet; linker Hand befindet sich das WC und rechter Hand die Küche mit Gasherd, Doppelspüle und Waschgelegenheit. Die Küche wird über ein Gangfenster belichtet. Vor Vorzimmer geradeaus gelangt man in ein Zimmer mit 25,07 m<sup>2</sup> und zwei Fenstern zur Anzengrubergasse und in der Folge in ein weiteres Zimmer mit 23,75 m<sup>2</sup> und je einem Fenster zur Anzengrubergasse und zur Gassergasse.

Die Beheizung erfolgt mittels einzelner Elektroradiatoren; in der Küche befindet sich ein sehr alter Gas-Konvektor – eine Funktionsüberprüfung war nicht möglich. Die Ausstattung mit alten Fliesen-, Terrazzo- und Parkettböden, der Dusche im Vorzimmer und ohne Heizung ist sehr einfach; der Zustand ist mit Ausnahme der Kunststofffenster mit Isolierglas als schlecht bzw. renovierungsbedürftig zu qualifizieren (Kriterien siehe Punkt 2.2.10).

Das Kellerabteil ist relativ trocken und in gutem Zustand.

Die Wohnung ist um dzt. EUR 216,92 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet (entspr. EUR 3,14 je m<sup>2</sup>).

### Detailplan



## 2.2.6. Wohnungseigentum an Wohnung W 25

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 95 – Wohnung W 25 liegt im 3. Obergeschoss und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 71,91 m<sup>2</sup>.

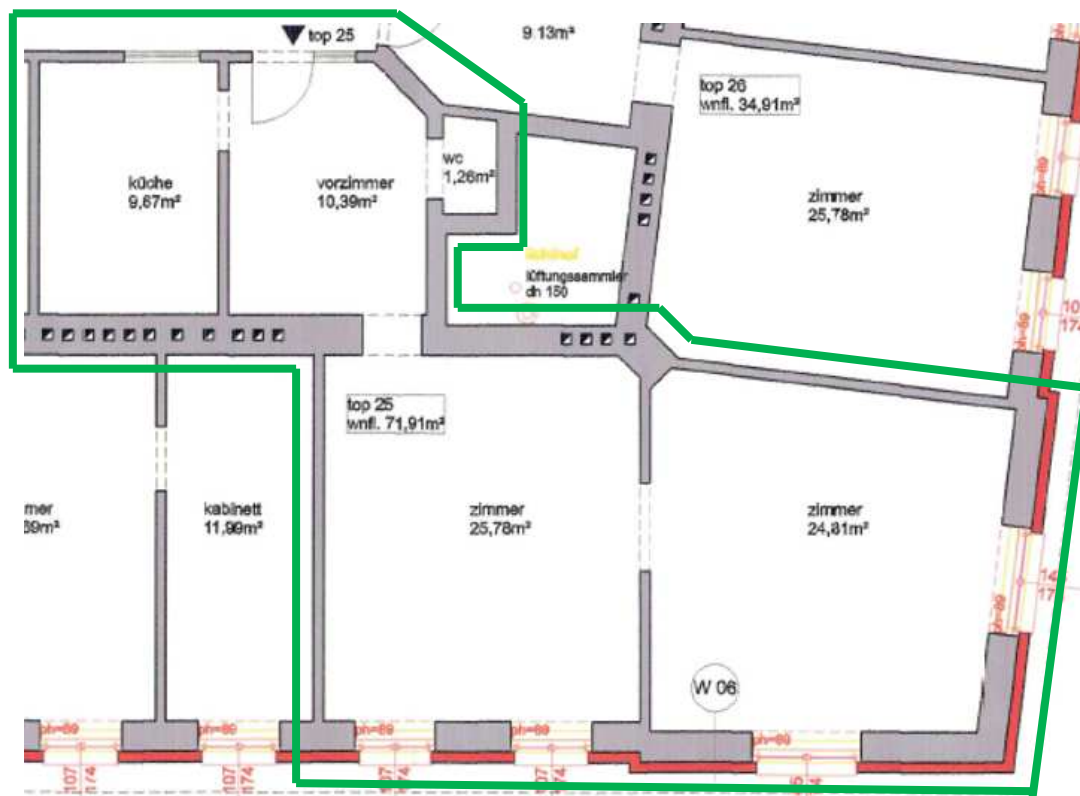
Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine einflügelige Holzeingangstüre mit Oberlichte in das Vorzimmer, in welchem sich hinter einem Vorhang eine Waschgelegenheit sowie eine Duschkabine befindet; linker Hand befindet sich das WC und rechter Hand die Küche mit Gasherd und Spüle, sowie die Gastherme. Die Küche wird über ein Gangfenster belichtet. Vor Vorzimmer geradeaus gelangt man in ein Zimmer mit 25,78 m<sup>2</sup> und zwei Fenstern zur Anzengrubergasse und in der Folge in ein weiteres Zimmer mit 24,81 m<sup>2</sup> und je einem Fenster zur Anzengrubergasse und zur Gassergasse.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; die Wärmeverteilung über Radiatoren. Die Ausstattung mit Fliesen-, Melan- und einem teils stärker abgenutzten Parkettboden sowie Kunststofffenstern mit Isolierglas ist einfach und zweckmäßig; der Zustand ist als mittel zu qualifizieren.

Das Kellerabteil ist relativ trocken und in gutem Zustand.

Die Wohnung ist um dzt. EUR 484,70 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet (entspr. EUR 6,74 je m<sup>2</sup>).

### Detailplan



### 2.2.7. Wohnungseigentum an Wohnung W 26

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 96 – Wohnung W 26 liegt im 3. Obergeschoss und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 34,91 m<sup>2</sup>.

Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine einflügelige Holzeingangstüre mit Oberlichte in die Küche mit E-Herd und Spüle, sowie einer Waschgelegenheit. Dahinter liegt ein Zimmer mit 25,78 m<sup>2</sup> mit zwei Fenstern auf die Gassergasse.

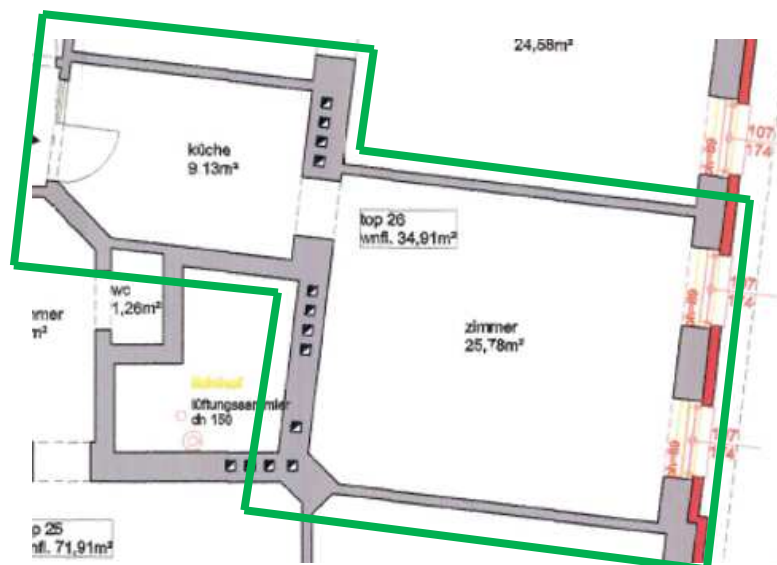
Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung und Radiatoren. Die Ausstattung mit Melanböden und Kunststofffenstern mit Isolierglas ist einfach und zweckmäßig. Der Zustand kann als mittel qualifiziert werden.

Da sich keine Toilette in der Wohnung befindet erfüllt sie gemäß der Bauordnung für Wien nicht die Mindestkriterien für eine Wohnung. Zu Bewertungszwecken wird sie daher als sonstige selbstständige Räumlichkeit qualifiziert.

Das Kellerabteil ist relativ trocken und in gutem Zustand.

Die Wohnung ist um dzt. EUR 221,42 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet (entspr. EUR 6,30 je m<sup>2</sup>).

#### Detailplan



### 2.2.8. Wohnungseigentum an Wohnung W 27/28

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr 97 – Wohnung W 27/28 liegt im 3. Obergeschoss und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 87,51 m<sup>2</sup> zuzüglich 7,42 m<sup>2</sup> Balkon.

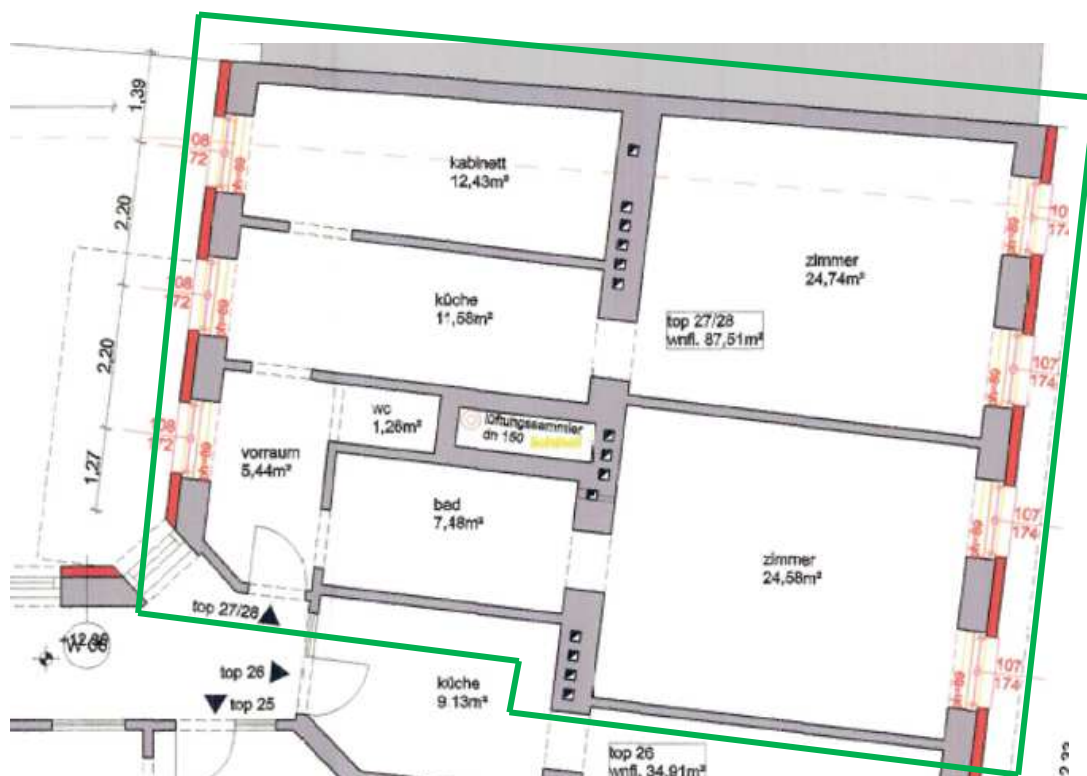
Man betritt die Wohnung vom Gang kommend über eine einflügelige Holzeingangstüre mit Oberlichte in das Vorzimmer, von diesem rechts abgehend das Badezimmer mit Dusche und das WC. Geradeaus die Küche mit Gasherd und Doppelspüle; dahinter ein hofseitiges Kabinett mit 12,43 m<sup>2</sup> und eine durch eine einfache Holzwand abgetrennte begehbare Garderobe. Auf Seite der Gassergasse befinden sich zwei Zimmer mit 24,74 m<sup>2</sup> und 24,58 m<sup>2</sup>, welche – abweichend von der nachfolgenden Plandarstellung – über eine Türe verbunden sind.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; die Wärmeverteilung über Radiatoren. Die Ausstattung mit Fliesen-, Melan- und Parkettboden sowie Kunststofffenstern mit Isolierglas ist einfach und zweckmäßig; der Zustand ist als mittel zu qualifizieren.

Das Kellerabteil ist relativ trocken und in gutem Zustand.

Die Wohnung ist um dzt. EUR 213,93 HMZ exkl. BK und USt. unbefristet vermietet (entspr. EUR 2,43 je m<sup>2</sup>).

#### Detailplan



## 2.2.9. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile der Liegenschaft:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv
Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzo, Steinstufen
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	hart
Fassade:	Feinputz
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage
Aufzuganlage:	vorhanden, KG-DG
Parteienkeller:	Metalltrennwände

WE-Objekt B-LNr. 93 Wohnung W 11:

Heizung/Warmwasser:	unbeheizt, E-Boiler
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas
Eingangstüre:	Holzkassettenüre m. Oberlichte, braun/weiß
Innentüren:	Holztüren weiß, tw. mit Kassetten
Vorraum:	Duschkabine Wände: Tapete Boden: Terrazzo, PVC
Küche:	Einbauküche mit Doppelspüle, Waschgelegenheit Wände: gemalt, Fliesen Boden: PVC
WC:	Wände: gemalt Boden: Fliesen
Zimmer:	Wände: Tapete Boden: Parkett
Zimmer:	Wände: Tapete Boden: Parkett
Zimmer:	Wände: Tapete Boden: Parkett

WE-Objekt B-LNr. 95 Wohnung W 25:

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas
Eingangstüre:	Holzkassettenüre m. Oberlichte, braun/weiß
Innentüren:	Holztüren weiß, tw. mit Kassetten
Vorraum:	Duschkabine Wände: Tapete Boden: Fliesen, Parkett
Küche:	Einbauküche mit Spüle, Kühlschrank, Gasherd, Gastherme Wände: gemalt, Fliesen Boden: PVC
WC:	Wände: Fliesen

Zimmer:	Boden: Fliesen Wände: Strukturtapete
Zimmer:	Boden: Parkett Wände: Strukturtapete
Zimmer:	Boden: Parkett Wände: Strukturtapete

WE-Objekt B-LNr. 96 Wohnung W 26:

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas
Eingangstüre:	Holzkaasettentüre m. Oberlichte, braun/weiß
Vorraum:	Einbauküche mit Spüle, Kühlschrank, E-Herd, Gastherme, Waschgelegenheit Wände: gemalt Boden: Melan
WC:	-
Zimmer:	Wände: gemalt Boden: Melan

WE-Objekt B-LNr. 97 Wohnung W 27/28:

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	nicht geprüft
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas
Eingangstüre:	Holzkaasettentüre m. Oberlichte, braun/weiß
Innentüren:	Holztüren weiß, tw. mit Kasetten
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: PVC
Balkon:	Metallgeländer verglast, Holzboden
Küche:	Einbauküche mit Spüle, Kühlschrank, Gasherd, Wände: gemalt, Fliesen Boden: PVC
Bad:	Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Gastherme Wände: Fliesen Boden: Fliesen
WC:	Wände: Fliesen Boden: Fliesen
Kabinett:	Wände: gemalt Boden: Melan
Zimmer:	Wände: gemalt Boden: Melan
Zimmer:	Wände: gemalt Boden: Melan

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

## 2.2.10. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

<i>Sehr gut:</i>	<i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut:</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i>
<i>Mittel:</i>	<i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i>
<i>Schlecht:</i>	<i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i>
<i>Sehr schlecht:</i>	<i>Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.</i>

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

## 2.2.11. Restnutzungsdauer

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

## 2.3. BESTANDRECHTE UND ERTRAGSSITUATION

Lt. aktueller Vorschreibung 12/2025 betragen die Hauptmietzinse wie folgt:

Top 11:	MV unbefristet; HMZ EUR 216,92 exkl. BK und USt, (EUR 3,14/m <sup>2</sup> ) Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 373,37
Top 25:	MV unbefristet; HMZ EUR 484,70 exkl. BK und USt, (EUR 6,74/m <sup>2</sup> ) Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 672,26
Top 26:	MV unbefristet; HMZ EUR 221,42 exkl. BK und USt, (EUR 6,30/m <sup>2</sup> ) Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 307,05
Top 27/28:	MV unbefristet; HMZ EUR 213,93 exkl. BK und USt, (EUR 2,43/m <sup>2</sup> ) Bruttomietzins inkl. BK und USt.: EUR 434,800

## 2.4. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Lt. aktueller Vorschreibung 01/2025 betragen die Betriebskosten und Reparaturrücklage wie folgt:

Top 11:	Reparaturrücklage	EUR 68,95
	Lift Rücklage	EUR 1,54
	Betriebskosten excl. USt.	EUR 148,50
	Lift excl. USt.	<u>EUR 14,84</u>
		EUR 192,24
Top 25:	Reparaturrücklage	EUR 71,17
	Lift Rücklage	EUR 1,59
	Betriebskosten excl. USt.	EUR 110,36
	Lift excl. USt.	<u>EUR 15,32</u>
		EUR 198,44
Top 26:	Reparaturrücklage	EUR 32,25
	Lift Rücklage	EUR 0,72
	Betriebskosten excl. USt.	EUR 50,01
	Lift excl. USt.	<u>EUR 6,94</u>
		EUR 89,92
Top 27/28:	Reparaturrücklage	EUR 102,31
	Lift Rücklage	EUR 2,28
	Betriebskosten excl. USt.	EUR 158,64
	Lift excl. USt.	<u>EUR 22,02</u>
		EUR 285,25

Laut Hausverwaltung betrug die Reparaturrücklage für die gesamte Wohnhausanlage zum 30.09.2025 ca. EUR 36.000. Größere Reparaturen bzw. Umbauarbeiten sind keine geplant.

## 2.5. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

## 2.6. ÖFFENTLICHE ABGABEN

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

## 2.7. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

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

### 3. BEWERTUNG

#### 3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

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

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

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

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

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

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

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels

unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

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

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

### 3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

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

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

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

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

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

### 3.2.1. Gebäudeertragswert

#### 3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

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

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0%	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
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 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5 %			

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 2/2025

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 1,75 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 1,75 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

#### 3.2.1.2. Vervielfältiger

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

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

- V Vervielfältiger
- p Kapitalisierungszinssatz
- n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 36,96**

### 3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen Kosten der Verwaltung und Instandhaltung, sowie das Leerstandrisiko und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages bzw. in € je m<sup>2</sup> p.a. angesetzt.

Als Kosten der Instandhaltung werden die Beträge der Reparaturrücklage (siehe Punkt 2.4.) angesetzt; die Verwaltungskosten werden mit 0,5 % berücksichtigt; Mietausfallrisiko wird infolge des Potentials bei Freiwerden der unbefristet vermieteten Einheiten nicht angesetzt.

### 3.2.1.4. Reinertrag

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

#### Wohnung W 11:

HMZ netto EUR 216,92 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag (gerundet)	EUR	2.600,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung	EUR	- 845,88
- 0,5% Verwaltungskosten	EUR	- 13,00
ergibt den <b>Reinertrag</b>	<b>EUR</b>	<b>1.767,12</b>
multipliziert mit dem Vervielfältiger 36,96		
ergibt den <b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>	<b>EUR</b>	<b>65.319,80</b>
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	- 0,00
<b>ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von</b>	<b>EUR</b>	<b>65.000,00</b>

#### Wohnung W 25:

HMZ netto EUR 484,70 x 12 Monate ergibt den		
Jahresrohertrag (gerundet)	EUR	5.800,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten		
- Instandhaltung	EUR	- 873,12
- 0,5% Verwaltungskosten	EUR	- 29,00
ergibt den <b>Reinertrag</b>	<b>EUR</b>	<b>4.955,88</b>
multipliziert mit dem Vervielfältiger 36,96		
ergibt den <b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>	<b>EUR</b>	<b>183.189,08</b>

abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	-	<u>0,00</u>
<b>ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von</b>	<b>EUR</b>		<b>183.000,00</b>

**Wohnung W 26:**

HMZ netto EUR 221,42 x 12 Monate ergibt den			
Jahresrohertrag (gerundet)	EUR		2.600,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten			
- Instandhaltung	EUR	-	395,64
- 0,5% Verwaltungskosten	EUR	-	<u>13,00</u>
<b>ergibt den Reinertrag</b>	<b>EUR</b>		<b>2.217,36</b>
multipliziert mit dem Vervielfältiger 36,96			
<b>ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage</b>	<b>EUR</b>		<b>81.962,46</b>
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	-	<u>0,00</u>
<b>ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von</b>	<b>EUR</b>		<b>82.000,00</b>

**Wohnung W 27/28:**

HMZ netto EUR 213,93 x 12 Monate ergibt den			
Jahresrohertrag (gerundet)	EUR		2.600,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten			
- Instandhaltung	EUR	-	1.255,08
- 0,5% Verwaltungskosten	EUR	-	<u>13,00</u>
<b>ergibt den Reinertrag</b>	<b>EUR</b>		<b>1.357,92</b>
multipliziert mit dem Vervielfältiger 36,96			
<b>ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage</b>	<b>EUR</b>		<b>50.194,14</b>
abzüglich Baumängel/Bauschäden (geschätzt)	EUR	-	<u>0,00</u>
<b>ergibt den gerundeten ERTRAGSWERT in Höhe von</b>	<b>EUR</b>		<b>50.000,00</b>

3.2.2. Ertragswert

Der <b>Ertragswert</b> von <b>Top 11</b>	beträgt <b>gerundet EUR 65.000</b>
Der <b>Ertragswert</b> von <b>Top 25</b>	beträgt <b>gerundet EUR 183.000</b>
Der <b>Ertragswert</b> von <b>Top 26</b>	beträgt <b>gerundet EUR 82.000</b>
Der <b>Ertragswert</b> von <b>Top 27/28</b>	beträgt <b>gerundet EUR 50.000</b>

### 3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

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

#### 3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

#### 3.3.2. Marktanpassung

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

##### Top 11:

Ertragswert	EUR 65.000	entspricht EUR 942/m <sup>2</sup>
100% Aufschlag zur Marktanpassung	<u>EUR 65.000</u>	
Verkehrswert	EUR 130.000	entspricht EUR 1.884/m <sup>2</sup>

##### Top 25:

Ertragswert	EUR 183.000	entspricht EUR 2.542/m <sup>2</sup>
30% Aufschlag zur Marktanpassung	<u>EUR 55.000</u>	
Verkehrswert	EUR 238.000	entspricht EUR 3.306/m <sup>2</sup>

##### Top 26:

Ertragswert	EUR 82.000	entspricht EUR 2.343/m <sup>2</sup>
25% Aufschlag zur Marktanpassung	<u>EUR 20.000</u>	
Verkehrswert	EUR 102.000	entspricht EUR 2.914/m <sup>2</sup>

Top 27/28:

Ertragswert	EUR 50.000	entspricht EUR 568/m <sup>2</sup>
250% Aufschlag zur Marktanpassung	<u>EUR 125.000</u>	
Verkehrswert	EUR 175.000	entspricht EUR 1.989/m <sup>2</sup>

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

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

## 3.3.3. Verkehrswert W 11

Der **Verkehrswert** von **W 11** beträgt gerundet **EUR 130.000**

## 3.3.4. Verkehrswert W 25

Der **Verkehrswert** von **W 25** beträgt gerundet **EUR 238.000**

## 3.3.5. Verkehrswert W 26

Der **Verkehrswert** von **W 26** beträgt gerundet **EUR 102.000**

## 3.3.6. Verkehrswert W 27/28

Der **Verkehrswert** von **W 27/28** beträgt gerundet **EUR 175.000**

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

### **Der Verkehrswert der Anteile an**

### **EZ 1941 KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien**

1050 Wien, Gassergasse 14

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum Stichtag 14.10.2025

#### **B-LNr. 93 Anteil 62/1781**

(Wohnungseigentum an W 11, Kellerabteil 11)

**EUR 130.000**

**in Worten: Einhundertdreissigtausend Euro**

#### **B-LNr. 95 Anteil 64/1781**

(Wohnungseigentum an W 25, Kellerabteil 25)

**EUR 238.000**

**in Worten: Zweihundertachtunddreissigtausend Euro**

#### **B-LNr. 96 Anteil 29/1781**

(Wohnungseigentum an W 26, Kellerabteil 26)

**EUR 102.000**

**in Worten: Einhundertzweitausend Euro**

#### **B-LNr. 97 Anteil 92/1781**

(Wohnungseigentum an W 27/28, Balkon, Kellerabteil  
27, Kellerabteil 28)

**EUR 175.000**

**in Worten: Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

Wien, am 18.12.2025

\_\_\_\_\_  
Der Sachverständige

## 5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Beilagen 104 Seiten und wurde als elektronisch signiertes PDF File, sowie schriftlich in zweifacher Ausfertigung erstellt; 1 Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 2. Ausfertigung verbleibt im SV Akt.

## 6. FOTODOKUMENTATION

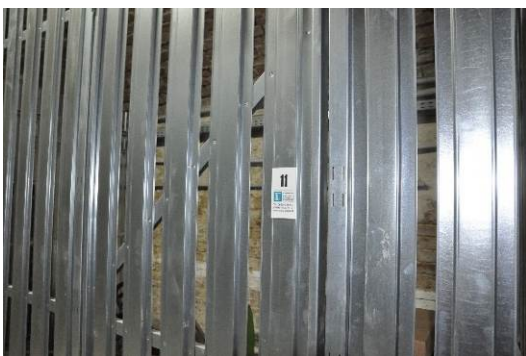
### Allgemeine Teile





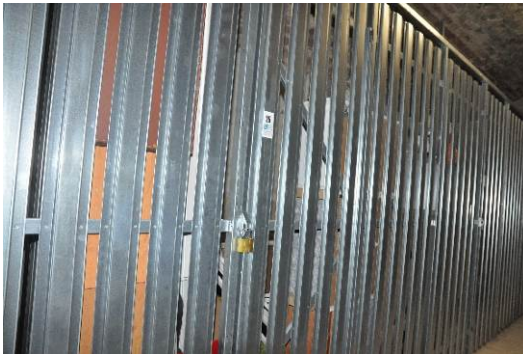
Top W 11





Top W 25





Top W 26



Top W 27/28





## 7. BEILAGEN

### 7.1. NUTZWERTGUTACHTEN 28.08.2017



#### **DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI**

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4  
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28  
TEL.: 02252/41507 - FAX: 02252/42009 - TEL/FAX: 02236/46615  
E-MAIL: office@zt-palfalvi.at

#### **NUTZWERTGUTACHTEN**

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

**1050 Wien, Anzengrubergasse 8  
Ident mit Gassergasse 14  
EZ: 1941 der Kat. Gem.: 01008 Margarethen**

#### Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
vom 28.08.2017 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung  
vom 28.08.2017 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

Baden, am 28.08.2017



**Vorbemerkungen:**

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten vom 28.08.2017 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Paifalvi

**29 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung lt. Baubestand:

29 Wohnungen

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet,

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

30 Kellerabteile

**Ermittlung der Regelnutzwerte**

Wohnung	1,00
Kellerabteil	0,20

**Erläuterungen**

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt ( 25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.  
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

### Ermittlung der Zu- und Abschläge

#### Abstriche:

- A 1 = 15,00 % für Lage im Keller bei Wohnung
- A 2 = 10,00 % für Lage im Parterre bei Wohnung
- A 3 = 5,00 % für überwiegende Straßenlage
- A 4 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 5 = 2,50 % für teilweise Lage unter Terrasse oder Flachdach
- A 6 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum
- A 7 = 2,50 % für Vr mit Kochnische oder Kochgelegenheit, Wohnküche, Gangküche oder schlecht belichtete Küche
- A 8 = 5,00 % für Dachschrägen
- A 9 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 10 = 5,00 % für fehlendes WC im Wohnungsverband
- A 11 = 5,00 % für fehlendes Bad im Wohnungsverband
- A 12 = 2,50 % für Lage neben oder über Hauseingang
- A 13 = 2,50 % für Wohnnutzfläche über 130 m<sup>2</sup>

#### Zuschläge:

- Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im 1. Dachgeschoß
- Z 2 = 2,50 % für zusätzliche Sanitärräume
- Z 3 = 5,00 % für Wohnung mit Terrasse im 4. Stock
- Z 4 = 2,50 % für Wohnung mit Balkon (Parterre bis 3. Stock)

### Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert
DG....	Dachgeschoß

**NUTZWERTBERECHNUNG**

**Keller/Top 35**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1 A6 A7	0,800	65,56	52,45
Einzelnutzwert gerundet					52
Kellerabteil 35	0,20		0,200	9,72	2
<b>GNW :</b>					<b>54</b>

**Parterre/Top 1**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A3 A7 A11 A12	0,750	20,89	15,67
Einzelnutzwert gerundet					16
Kellerabteil 1	0,20		0,200	9,37	2
<b>GNW :</b>					<b>18</b>

**Parterre/Top 2**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A3 A7 A11	0,775	33,68	26,10
Einzelnutzwert gerundet					26
Kellerabteil 2	0,20		0,200	3,88	1
<b>GNW :</b>					<b>27</b>

**Parterre/Top 3**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A3 A7 A9 A10 A11	0,700	44,95	31,47
Einzelnutzwert gerundet					31
Kellerabteil 3	0,20		0,200	3,88	1
<b>GNW :</b>					<b>32</b>

**Parterre/Top 4**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2 A3 A7	0,825	69,34	57,21
Einzelnutzwert gerundet					57
Kellerabteil 4	0,20		0,200	3,88	1
<b>GNW :</b>					<b>58</b>

**Parterre/Top 5/6**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A3	A6	A7	0,800	65,71	52,57	
Einzelnutzwert gerundet								53	
Kellerabteil 5/6	0,20					0,200	3,88	1	
<b>GNW :</b>								<b>54</b>	

**Parterre/Top 7**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A2	A4	A7	Z4	0,875	47,36	41,46	
Einzelnutzwert gerundet								41	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								2	
								43	
Kellerabteil 7	0,20					0,200	3,88	1	
<b>GNW :</b>								<b>44</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (Parterre)	0,22	7,42	1,63

**1. Stock/Top 8/9**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A4	A12	Z4	0,975	81,99	79,94	
Einzelnutzwert gerundet							80	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							1	
							81	
Kellerabteil 8/9	0,20				0,200	3,88	1	
<b>GNW :</b>								<b>82</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (1. Stock)	0,24	3,31	0,79

**1. Stock/Top 10**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A9	A10	A11	0,800	44,95	35,96	
Einzelnutzwert gerundet									36	
Kellerabteil 10	0,20						0,200	3,93	1	
<b>GNW :</b>									<b>37</b>	

**1. Stock/Top 11**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A11	0,875	69,30	60,64	
Einzelnutzwert gerundet							61	
Kellerabteil 11	0,20				0,200	5,73	1	
<b>GNW :</b>								<b>62</b>

**1. Stock/Top 12/13**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A6	A7	0,900	65,52	58,97
Einzelnutzwert gerundet							59
Kellerabteil 12/13	0,20				0,200	4,09	1
<b>GNW :</b>							<b>60</b>

**1. Stock/Top 14**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A4	A7	Z4	0,975	48,21	47,00
Einzelnutzwert gerundet							47
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							2
							49
Kellerabteil 14	0,20				0,200	4,09	1
<b>GNW :</b>							<b>50</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (1. Stock)	0,24	7,42	1,78

**2. Stock/Top 15**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A4	A7	Z4	0,975	51,28	50,00
Einzelnutzwert gerundet							50
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							1
							51
Kellerabteil 15	0,20				0,200	4,09	1
<b>GNW :</b>							<b>52</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (2. Stock)	0,24	3,31	0,79

**2. Stock/Top 16**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A11	0,875	34,00	29,75
Einzelnutzwert gerundet							30
Kellerabteil 16	0,20				0,200	8,01	2
<b>GNW :</b>							<b>32</b>

**2. Stock/Top 17**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A9	A10	A11	0,800	46,35	37,08
Einzelnutzwert gerundet								37	
Kellerabteil 17	0,20						0,200	4,09	1
<b>GNW :</b>									<b>38</b>

**2. Stock/Top 18**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3 A7	0,925	71,96	66,56
Einzelnutzwert gerundet					67
Kellerabteil 18	0,20		0,200	4,09	1
<b>GNW :</b>					<b>68</b>

**2. Stock/Top 19/20**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3 A6 A7	0,900	66,91	60,22
Einzelnutzwert gerundet					60
Kellerabteil 19/20	0,20		0,200	3,85	1
<b>GNW :</b>					<b>61</b>

**2. Stock/Top 21**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A4 A7 Z4	0,975	49,50	48,26
Einzelnutzwert gerundet					48
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					2
					50
Kellerabteil 21	0,20		0,200	3,15	1
<b>GNW :</b>					<b>51</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Balkon (2. Stock)	0,24	1,78

**3. Stock/Top 22**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A4 A9 A10 A11 Z4	0,875	50,36	44,07
Einzelnutzwert gerundet					44
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					1
					45
Kellerabteil 22	0,20		0,200	8,87	2
<b>GNW :</b>					<b>47</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Balkon (3. Stock)	0,22	0,73

**3. Stock/Top 23/24**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3 A7 A11	0,875	80,15	70,13
Einzelnutzwert gerundet					70
Kellerabteil 23/24	0,20		0,200	10,03	2
<b>GNW :</b>					<b>72</b>

**3. Stock/Top 25**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A11	0,875	71,91	62,92	
Einzelnutzwert gerundet							63	
Kellerabteil 25	0,20				0,200	3,60	1	
<b>GNW :</b>							<b>64</b>	

**3. Stock/Top 26**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A9	A10	A11	0,800	34,91	27,93	
Einzelnutzwert gerundet									28	
Kellerabteil 26	0,20						0,200	3,63	1	
<b>GNW :</b>									<b>29</b>	

**3. Stock/Top 27/28**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A4	Z4		1,000	87,51	87,51
Einzelnutzwert gerundet							88
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							2
							90
Kellerabteil 27	0,20				0,200	3,71	1
Kellerabteil 28	0,20				0,200	3,68	1
<b>GNW :</b>							<b>92</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (3. Stock)	0,25	7,42	1,86

**1. Dachgeschoß/Top 29**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung + Balkon+Terrasse	1,00	A4	A5	A7	Z3	0,975	55,82	54,42
Einzelnutzwert gerundet								54
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								1
								55
Kellerabteil 29	0,20					0,200	4,74	1
<b>GNW :</b>								<b>56</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (1. Dachgeschoß)	0,24	3,21	0,77
Terrasse (1. Dachgeschoß)	0,24	1,34	0,32
Balkon/Terrasse			1,09

**1. Dachgeschoß/Top 30**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge							NW/m²	NF	ENW
Anteil Whg 1. DG+2 Terrassen	1,00	A3	A5	A7	Z1	Z2		1,025	36,91	37,83	
Anteil Whg 2. DG+2 Terrassen	1,00	A4	A5	A7	A8	Z1	Z2	1,000	85,48	85,48	
									122,39	123,31	
Einzelnutzwert gerundet										123	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										8	
										131	
Kellerabteil 30	0,20							0,200	4,67	1	
<b>GNW :</b>										<b>132</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	0,25	0,93
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	0,25	6,91

**1. Dachgeschoß/Top 31**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge							NW/m²	NF	ENW
Anteil Whg 1. DG+2 Terrassen	1,00	A3	A5	A7	Z1			1,000	48,29	48,29	
Anteil Whg 2. DG+2 Terrassen	1,00	A4	A5	A7	A8	Z1		0,975	25,59	24,95	
									73,88	73,24	
Einzelnutzwert gerundet										73	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										4	
										77	
Kellerabteil 31	0,20							0,200	4,67	1	
<b>GNW :</b>										<b>78</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	0,24	2,23
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	0,24	1,53

**1. Dachgeschoß/Top 32**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge								NW/m²	NF	ENW
Anteil Whg 1. DG+2 Terrassen	1,00	A3	A5	A7	A13	Z1	Z2			1,000	64,63	64,63
Anteil Whg 2. DG+2 Terrassen	1,00	A4	A5	A7	A8	A13	Z1	Z2		0,975	77,18	75,25
											141,81	139,88
Einzelnutzwert gerundet												140
Zuschlag § 8/2 WEG 2002												12
												152
Kellerabteil 32	0,20									0,200	12,25	2
<b>GNW :</b>											<b>154</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	0,24	9,07
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	0,24	2,80

**1. Dachgeschoß/Top 33**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Anteil Whg 1. DG+3 Terrassen	1,00	A3 A5 A7 Z1	1,000	43,40	43,40
Anteil Whg 2. DG+3 Terrassen	1,00	A4 A5 A7 A8 Z1	0,975	59,50	58,01
				102,90	101,41
Einzelnutzwert gerundet					101
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					4
					105
Kellerabteil 33	0,20		0,200	4,67	1
			<b>GNW :</b>		<b>106</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	0,24	5,86	1,41
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	0,24	5,29	1,27
Terrasse 3 (2. Dachgeschoß)	0,24	6,69	1,61

**1. Dachgeschoß/Top 34**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung + Balkon+Terrasse	1,00	A4 A5 A7 Z3	0,975	64,04	62,44
Einzelnutzwert gerundet					62
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					3
					65
Kellerabteil 34	0,20		0,200	4,74	1
			<b>GNW :</b>		<b>66</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (1. Dachgeschoß)	0,24	7,52	1,80
Terrasse (1. Dachgeschoß)	0,24	2,94	0,71
Balkon/Terrasse			2,51

**Summe aller Gesamtnutzwerte : 1776**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE**  
**1050 Wien, Anzengruebergasse 8**

<b>Keller/Top 35</b>	Wohnung Kellerabteil 35	<b>54</b>
<b>Parterre/Top 1</b>	Wohnung Kellerabteil 1	<b>18</b>
<b>Parterre/Top 2</b>	Wohnung Kellerabteil 2	<b>27</b>
<b>Parterre/Top 3</b>	Wohnung Kellerabteil 3	<b>32</b>
<b>Parterre/Top 4</b>	Wohnung Kellerabteil 4	<b>58</b>
<b>Parterre/Top 5/6</b>	Wohnung Kellerabteil 5/6	<b>54</b>
<b>Parterre/Top 7</b>	Wohnung Balkon (Parterre) Kellerabteil 7	<b>44</b>
<b>1. Stock/Top 8/9</b>	Wohnung Balkon (1. Stock) Kellerabteil 8/9	<b>82</b>
<b>1. Stock/Top 10</b>	Wohnung Kellerabteil 10	<b>37</b>
<b>1. Stock/Top 11</b>	Wohnung Kellerabteil 11	<b>62</b>
<b>1. Stock/Top 12/13</b>	Wohnung Kellerabteil 12/13	<b>60</b>
<b>1. Stock/Top 14</b>	Wohnung Balkon (1. Stock) Kellerabteil 14	<b>50</b>
<b>2. Stock/Top 15</b>	Wohnung Balkon (2. Stock) Kellerabteil 15	<b>52</b>

<b>2. Stock/Top 16</b>	Wohnung Kellerabteil 16	<b>32</b>
<b>2. Stock/Top 17</b>	Wohnung Kellerabteil 17	<b>38</b>
<b>2. Stock/Top 18</b>	Wohnung Kellerabteil 18	<b>68</b>
<b>2. Stock/Top 19/20</b>	Wohnung Kellerabteil 19/20	<b>61</b>
<b>2. Stock/Top 21</b>	Wohnung Balkon (2. Stock) Kellerabteil 21	<b>51</b>
<b>3. Stock/Top 22</b>	Wohnung Balkon (3. Stock) Kellerabteil 22	<b>47</b>
<b>3. Stock/Top 23/24</b>	Wohnung Kellerabteil 23/24	<b>72</b>
<b>3. Stock/Top 25</b>	Wohnung Kellerabteil 25	<b>64</b>
<b>3. Stock/Top 26</b>	Wohnung Kellerabteil 26	<b>29</b>
<b>3. Stock/Top 27/28</b>	Wohnung Balkon (3. Stock) Kellerabteil 27 Kellerabteil 28	<b>92</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 29</b>	Wohnung Balkon (1. Dachgeschoß) Terrasse (1. Dachgeschoß) Kellerabteil 29	<b>56</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 30</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 30	<b>132</b>

<b>1. Dachgeschoß/Top 31</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 31	<b>78</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 32</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 32	<b>154</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 33</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Terrasse 3 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 33	<b>106</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 34</b>	Wohnung Balkon (1. Dachgeschoß) Terrasse (1. Dachgeschoß) Kellerabteil 34	<b>66</b>
<b>Summe aller Liegenschaftsanteile :</b>		<b><u>1776</u></b>

## 7.2. NUTZWERTGUTACHTEN 12.09.2018



### DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4  
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28  
TEL.: 02252/41507 - TEL/FAX: 02236/46615  
E-MAIL: office@zt-palfalvi.at

### NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

**1050 Wien, Anzengrubergasse 8  
ident mit Gassergasse 14  
EZ: 1941 der Kat. Gem.: 01008 Margarethen**

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
vom 12.09.2018 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung  
vom 12.09.2018 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 5) Vorgutachten des Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 28.08.2017

Baden, am 12.09.2018



Seite 1

BG 010 TZ 9790/2018

**Vorbemerkungen:**

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1  
Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten  
vom 12.09.2018 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

**29 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung lt. Baubestand:

29 Wohnungen

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet,

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen  
Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

30 Kellerabteile

Ermittlung der Regelnutzwerte**II. Vorgutachten**

Wohnung	1,00
Kellerabteil	0,20

Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt ( 25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus i.S.d. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.  
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).
- 5) **Die Bewertungskriterien des auf Seite 1 genannten Vorgutachtens wurden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.**
- 6) **Der Neufestsetzungsgrund ist die Zuordnung einer Terrasse zu der Wohnung Top 35.**
- 7) **Sämtliche andere Objekte der Liegenschaft blieben unverändert. An ihnen besteht lt. Grundbuchsauszug Wohnungseigentum.**

**Ermittlung der Zu- und Abschläge**

Abstriche: (lt. Vorgutachten)

- A 1 = 15,00 % für Lage im Keller bei Wohnung
- A 2 = 10,00 % für Lage im Parterre bei Wohnung
- A 3 = 5,00 % für überwiegende Straßenlage
- A 4 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 5 = 2,50 % für teilweise Lage unter Terrasse oder Flachdach
- A 6 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum
- A 7 = 2,50 % für Vv mit Kochnische oder Kochgelegenheit, Wohnküche, Gangküche oder schlecht belichtete Küche
- A 8 = 5,00 % für Dachschrägen
- A 9 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 10 = 5,00 % für fehlendes WC im Wohnungsverband
- A 11 = 5,00 % für fehlendes Bad im Wohnungsverband
- A 12 = 2,50 % für Lage neben oder über Hauseingang
- A 13 = 2,50 % für Wohnnutzfläche über 130 m<sup>2</sup>

Zuschläge: (lt. Vorgutachten)

- Z 1 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im 1. Dachgeschoß
- Z 2 = 2,50 % für zusätzliche Sanitärräume
- Z 3 = 5,00 % für Wohnung mit Terrasse im 4. Stock
- Z 4 = 2,50 % für Wohnung mit Balkon (Parterre bis 3. Stock)
- Z 5 = 2,50 % für Wohnung mit Terrasse (Keller)

**Legende**

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert
DG...	Dachgeschoß

**NUTZWERTBERECHNUNG**  
**der geänderten Einheiten**

**Keller/Top 35**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung + Terrasse	1,00	A1	A6	A7	Z5	0,825	65,56	54,09	
Einzelnutzwert gerundet								54	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								3	
								57	
Kellerabteil 35	0,20					0,200	9,72	2	
						<b>GNW :</b>		<b>59</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (Keller)	0,21	13,06	2,74

**Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile  
ändern sich von 1776 auf 1781**

**ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE**  
1050 Wien, Anzengrubergasse 8

<b>Keller/Top 35</b>	Wohnung Terrasse (Keller) Kellerabteil 35		<b>59</b>
<b>Parterre/Top 1</b>	Wohnung Kellerabteil 1	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>18</b>
<b>Parterre/Top 2</b>	Wohnung Kellerabteil 2	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>27</b>
<b>Parterre/Top 3</b>	Wohnung Kellerabteil 3	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>32</b>
<b>Parterre/Top 4</b>	Wohnung Kellerabteil 4	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>58</b>
<b>Parterre/Top 5/6</b>	Wohnung Kellerabteil 5/6	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>54</b>
<b>Parterre/Top 7</b>	Wohnung Balkon (Parterre) Kellerabteil 7	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>44</b>
<b>1. Stock/Top 8/9</b>	Wohnung Balkon (1. Stock) Kellerabteil 8/9	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>82</b>
<b>1. Stock/Top 10</b>	Wohnung Kellerabteil 10	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>37</b>
<b>1. Stock/Top 11</b>	Wohnung Kellerabteil 11	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>62</b>
<b>1. Stock/Top 12/13</b>	Wohnung Kellerabteil 12/13	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>60</b>
<b>1. Stock/Top 14</b>	Wohnung Balkon (1. Stock) Kellerabteil 14	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>50</b>

<b>2. Stock/Top 15</b>	Wohnung Balkon (2. Stock) Kellerabteil 15	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>52</b>
<b>2. Stock/Top 16</b>	Wohnung Kellerabteil 16	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>32</b>
<b>2. Stock/Top 17</b>	Wohnung Kellerabteil 17	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>38</b>
<b>2. Stock/Top 18</b>	Wohnung Kellerabteil 18	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>68</b>
<b>2. Stock/Top 19/20</b>	Wohnung Kellerabteil 19/20	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>61</b>
<b>2. Stock/Top 21</b>	Wohnung Balkon (2. Stock) Kellerabteil 21	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>51</b>
<b>3. Stock/Top 22</b>	Wohnung Balkon (3. Stock) Kellerabteil 22	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>47</b>
<b>3. Stock/Top 23/24</b>	Wohnung Kellerabteil 23/24	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>72</b>
<b>3. Stock/Top 25</b>	Wohnung Kellerabteil 25	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>64</b>
<b>3. Stock/Top 26</b>	Wohnung Kellerabteil 26	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>29</b>
<b>3. Stock/Top 27/28</b>	Wohnung Balkon (3. Stock) Kellerabteil 27 Kellerabteil 28	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>92</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 29</b>	Wohnung Balkon (1. Dachgeschoß) Terrasse (1. Dachgeschoß) Kellerabteil 29	bleibt unverändert II. Vorgutachten	<b>56</b>

<b>1. Dachgeschoß/Top 30</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 30 <small>bleibt unverändert lt. Vorgutachten</small>	<b>132</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 31</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 31 <small>bleibt unverändert lt. Vorgutachten</small>	<b>78</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 32</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 32 <small>bleibt unverändert lt. Vorgutachten</small>	<b>154</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 33</b>	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß Terrasse 1 (2. Dachgeschoß) Terrasse 2 (2. Dachgeschoß) Terrasse 3 (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 33 <small>bleibt unverändert lt. Vorgutachten</small>	<b>106</b>
<b>1. Dachgeschoß/Top 34</b>	Wohnung Balkon (1. Dachgeschoß) Terrasse (1. Dachgeschoß) Kellerabteil 34 <small>bleibt unverändert lt. Vorgutachten</small>	<b>66</b>
<b>Summe aller Liegenschaftsanteile :</b>		<b><u>1781</u></b>

**ZUSAMMENSTELLUNG DER GEÄNDERTEN EINHEITEN**  
1050 Wien, Anzengrubergasse 8

Keller/Top 35

Wohnung	
Terrasse (Keller)	
Kellerabteil 35	<b>59</b>

**Summe aller Liegenschaftsanteile : 1781**

7.3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG 28.08.2017



**DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI**

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4  
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28  
TEL.: 02252/41507 - FAX: 02252/42009 - TEL/FAX: 02236/46615  
E-MAIL: office@zt-palfalvi.at

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

für die Liegenschaft

**1050 Wien, Anzengrubergasse 8  
ident mit Gassergasse 14  
EZ: 1941 Kat. Gem.: 01008 Margarethen**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide  
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002  
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 28.08.2017

Baden, 28.08.2017

<b>Keller</b>		<b>Kellerabteilzuordnung</b>		
Kellerabteil Nr.	Ursprung	Einzelfläche	Zu Top	
1	It. Plan	9,37 m <sup>2</sup>	1	
2	It. Plan	3,88 m <sup>2</sup>	2	
3	It. Plan	3,88 m <sup>2</sup>	3	
4	It. Plan	3,88 m <sup>2</sup>	4	
5/6	It. Plan	3,88 m <sup>2</sup>	5/6	
7	It. Plan	3,88 m <sup>2</sup>	7	
8/9	It. Plan	3,88 m <sup>2</sup>	8/9	
10	It. Plan	3,93 m <sup>2</sup>	10	
11	It. Plan	5,73 m <sup>2</sup>	11	
12/13	It. Plan	4,09 m <sup>2</sup>	12/13	
14	It. Plan	4,09 m <sup>2</sup>	14	
15	It. Plan	4,09 m <sup>2</sup>	15	
16	It. Plan	8,01 m <sup>2</sup>	16	
17	It. Plan	4,09 m <sup>2</sup>	17	
18	It. Plan	4,09 m <sup>2</sup>	18	
19/20	It. Plan	3,85 m <sup>2</sup>	19/20	
21	It. Plan	3,15 m <sup>2</sup>	21	
22	It. Plan	8,87 m <sup>2</sup>	22	
23/24	It. Plan	10,03 m <sup>2</sup>	23/24	
25	It. Plan	3,60 m <sup>2</sup>	25	
26	It. Plan	3,63 m <sup>2</sup>	26	
27	It. Plan	3,71 m <sup>2</sup>	27/28	
28	It. Plan	3,68 m <sup>2</sup>	27/28	
29	It. Plan	4,74 m <sup>2</sup>	29	
30	It. Plan	4,67 m <sup>2</sup>	30	
31	It. Plan	4,67 m <sup>2</sup>	31	
32	It. Plan	12,25 m <sup>2</sup>	32	
33	It. Plan	4,67 m <sup>2</sup>	33	
34	It. Plan	4,74 m <sup>2</sup>	34	
35	It. Plan	9,72 m <sup>2</sup>	35	

<b>Keller/Top 35</b>		<b>Wohnung</b>		
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtläche	
Vorraum	It. Plan	3,04 m <sup>2</sup>		
Küche	It. Plan	14,47 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	It. Plan	5,53 m <sup>2</sup>		
Zimmer	It. Plan	21,38 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	It. Plan	18,95 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	It. Plan	2,19 m <sup>2</sup>	65,56 m <sup>2</sup>	

Parterre/Top 1		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochnische	lt. Plan	7,49 m <sup>2</sup>	20,89 m <sup>2</sup>
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	12,14 m <sup>2</sup>	

Parterre/Top 2		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	8,51 m <sup>2</sup>	33,68 m <sup>2</sup>
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan	23,91 m <sup>2</sup>	

Parterre/Top 3		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan	9,28 m <sup>2</sup>	44,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Plan	24,01 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	11,66 m <sup>2</sup>	

Parterre/Top 4		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	6,90 m <sup>2</sup>	69,34 m <sup>2</sup>
Küche	lt. Plan	9,28 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	3,08 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	23,75 m <sup>2</sup>	

Parterre/Top 5/6		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochnische	lt. Plan	12,31 m <sup>2</sup>	65,71 m <sup>2</sup>
Bad/WC	lt. Plan	4,43 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	23,90 m <sup>2</sup>	

**Parterre/Top 7**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,27 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	5,75 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	7,83 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	5,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,06 m <sup>2</sup>	47,38 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	7,42 m <sup>2</sup>	7,42 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 8/9**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	11,77 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	12,38 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,86 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	23,21 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	8,51 m <sup>2</sup>	81,99 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	3,31 m <sup>2</sup>	3,31 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 10**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan	9,28 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,01 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	11,66 m <sup>2</sup>	44,95 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 11**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorzimmer	lt. Plan	9,94 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	9,28 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	23,75 m <sup>2</sup>	69,30 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 12/13**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochnische	lt. Plan	12,10 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan	4,45 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	23,90 m <sup>2</sup>	65,52 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 14**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochgelegenheit	lt. Plan	11,28 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	6,07 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	5,54 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,06 m <sup>2</sup>	48,21 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	7,42 m <sup>2</sup>	7,42 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 15**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochgelegenheit	lt. Plan	12,09 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	6,79 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	5,58 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,56 m <sup>2</sup>	51,28 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	3,31 m <sup>2</sup>	3,31 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 16**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	8,87 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan	23,87 m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 17**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan	9,67 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,69 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	11,99 m <sup>2</sup>	46,35 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 18**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	6,61 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	9,67 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	3,83 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,78 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,81 m <sup>2</sup>	71,96 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 19/20**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochnische	lt. Plan	12,10 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan	4,45 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,58 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,78 m <sup>2</sup>	66,91 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 21**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum mit Kochgelegenheit	lt. Plan	11,58 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	6,38 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	5,54 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,74 m <sup>2</sup>	49,50 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	7,42 m <sup>2</sup>	7,42 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 22**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan	12,09 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	12,71 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,56 m <sup>2</sup>	50,36 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	3,31 m <sup>2</sup>	3,31 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 23/24**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	8,87 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	9,67 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	23,67 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,69 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	11,99 m <sup>2</sup>	80,15 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 25**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorzimmer	lt. Plan	10,39 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	9,67 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,78 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,81 m <sup>2</sup>	71,91 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 26**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan	9,13 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	25,78 m <sup>2</sup>	34,91 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 27/28**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	5,44 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan	7,48 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan	1,26 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	11,58 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan	12,43 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,74 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	24,58 m <sup>2</sup>	87,51 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan	7,42 m <sup>2</sup>	7,42 m <sup>2</sup>

**1. Dachgeschoß/Top 29**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	3,54 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Bestandsplan	1,58 m <sup>2</sup>	
Schrankraum	lt. Bestandsplan	0,65 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	24,46 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	2,34 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	16,25 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	7,00 m <sup>2</sup>	55,82 m <sup>2</sup>
Balkon (1. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	3,21 m <sup>2</sup>	3,21 m <sup>2</sup>
Terrasse (1. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	1,34 m <sup>2</sup>	1,34 m <sup>2</sup>

**1. Dachgeschoß/Top 30**

**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
<b>Anteil 1. Dachgeschoß</b>			
Vorraum	lt. Bestandsplan	5,76 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Bestandsplan	1,58 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	4,26 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	18,75 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	<u>6,56 m<sup>2</sup></u>	
		36,91 m <sup>2</sup>	
<b>Anteil 2. Dachgeschoß</b>			
Wohnküche	lt. Bestandsplan	62,89 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Bestandsplan	1,43 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Bestandsplan	7,26 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	1,27 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	<u>12,63 m<sup>2</sup></u>	
		85,48 m <sup>2</sup>	122,39 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	3,71 m <sup>2</sup>	3,71 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	27,62 m <sup>2</sup>	27,62 m <sup>2</sup>

**1. Dachgeschoß/Top 31**

**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
<b>Anteil 1. Dachgeschoß</b>			
Vorraum	lt. Bestandsplan	9,99 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Bestandsplan	1,28 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	4,97 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	4,13 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	14,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	<u>13,85 m<sup>2</sup></u>	
		48,29 m <sup>2</sup>	
<b>Anteil 2. Dachgeschoß</b>			
Wohnküche	lt. Bestandsplan	25,59 m <sup>2</sup>	73,88 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	9,28 m <sup>2</sup>	9,28 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	6,38 m <sup>2</sup>	6,38 m <sup>2</sup>

**1. Dachgeschoß/Top 32**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
<b>Anteil 1. Dachgeschoß</b>			
Vorraum	lt. Bestandsplan	9,18 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	4,08 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	5,89 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Bestandsplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	27,43 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	<u>16,72 m<sup>2</sup></u>	
		64,63 m <sup>2</sup>	
<b>Anteil 2. Dachgeschoß</b>			
Wohnküche	lt. Bestandsplan	54,52 m <sup>2</sup>	
Schrankraum	lt. Bestandsplan	3,66 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	5,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	<u>13,47 m<sup>2</sup></u>	
		77,18 m <sup>2</sup>	141,81 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	37,80 m <sup>2</sup>	37,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	11,67 m <sup>2</sup>	11,67 m <sup>2</sup>

**1. Dachgeschoß/Top 33**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
<b>Anteil 1. Dachgeschoß</b>			
Vorraum	lt. Bestandsplan	9,08 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	0,97 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Bestandsplan	1,76 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	6,49 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	9,97 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	<u>15,13 m<sup>2</sup></u>	
		43,40 m <sup>2</sup>	
<b>Anteil 2. Dachgeschoß</b>			
Wohnküche	lt. Bestandsplan	38,81 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	<u>20,69 m<sup>2</sup></u>	
		59,50 m <sup>2</sup>	102,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	5,86 m <sup>2</sup>	5,86 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	5,29 m <sup>2</sup>	5,29 m <sup>2</sup>
Terrasse 3 (2. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	6,69 m <sup>2</sup>	6,69 m <sup>2</sup>

**1. Dachgeschoß/Top 34****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	4,06 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Bestandsplan	4,71 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	23,17 m <sup>2</sup>	
Gang	lt. Bestandsplan	2,62 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Bestandsplan	1,15 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	1,31 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	9,80 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Bestandsplan	17,22 m <sup>2</sup>	64,04 m <sup>2</sup>
Balkon (1. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	7,52 m <sup>2</sup>	7,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (1. Dachgeschoß)	lt. Bestandsplan	2,94 m <sup>2</sup>	2,94 m <sup>2</sup>



7.4. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG 12.09.2018



**DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI**

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4  
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28  
TEL.: 02252/41507 - TEL/FAX: 02236/46615  
E-MAIL: office@zt-palfalvi.at

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

für die Liegenschaft

**1050 Wien, Anzengrubergasse 8  
ident mit Gassergasse 14  
EZ: 1941 Kat. Gem.: 01008 Margarethen**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide  
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002  
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 12.09.2018

Baden, 12.09.2018

Keller/Top 35	Wohnung		
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan	3,04 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan	14,47 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan	5,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan	21,38 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan	18,95 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan	2,19 m <sup>2</sup>	65,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (Keller)	lt. Plan	13,06 m <sup>2</sup>	13,06 m <sup>2</sup>





BG 010 TZ 9790/2018

## 7.5. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

### WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen den in Spalte A der angeschlossenen Tabelle ausgewiesenen Miteigentümern und Wohnungseigentümern der EZ 1941, KG 01008 Margarethen, Bezirksgericht Innere Stadt Wien (im Folgenden kurz Liegenschaft) wie folgt:

#### PRÄAMBEL

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein sogenanntes Mischhaus, bei welchem nicht sämtliche wohnungseigentumstauglichen Objekte parifiziert worden sind. Zu TZ 8781/1954 ist derzeit Wohnungseigentum an den Objekten Top W 2, W 3, W 9, W 10, W 16, W 17, W 23 und W 24 begründet.

Mit der Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages zu TZ 8781/1954 soll auch Wohnungseigentum an den übrigen Wohnungen der anderen Miteigentümer bzw. deren grundbücherlichen Miteigentumsanteilen begründet werden. Die bereits einverleibten Wohnungseigentümer haben in der Vereinbarung vom 16.06.2014, grundbücherlich ersichtlich gemacht zu TZ 2490/2015, unwiderruflich der Neufestsetzung der Nutzwerte für die gesamte Liegenschaft zugestimmt.

Diesem Wohnungseigentumsvertrag liegt das Gutachten des Zivilingenieurs für Bauwesen, DI Gerhard Palfalvi, vom 28.08.2017 zugrunde, welches von den Parteien ausdrücklich als richtig und zutreffend anerkannt wird.

Die Parteien kommen daher überein, die bestehenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages wie folgt zu ergänzen bzw. abzuändern:

#### 1. Zweck des Vertrages

- 1.1. Der Zweck dieses Vertrages ist die Begründung von Mit- und Wohnungseigentum an sämtlichen auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekten gemäß dem Nutzwertgutachten des staatlich befugten

und beideten Sachverständigen (Zivilingenieur für Bauwesen) DI Gerhard Palfalvi vom 28.08.2017, auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), des Gutachtens gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002, der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 sowie der Nutzflächenaufstellung vom 28.08.2017 des Zivilingenieurs DI Gerhard Palfalvi, wobei die Wohnungseigentumsobjekte in der Natur bereits errichtet und übergeben bzw. von den Vertragsparteien bereit in Besitz genommen worden sind.

- 1.2. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 29 wohnungseigentumstaugliche Objekte, im Sinne des § 2 Abs 2 letzter Satz WEG 2002 keine Abstellplätze für KFZ und gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 30 Kellerabteile als den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile.

## **2. Einräumung von Wohnungseigentumsrecht**

- 2.1. Die in der Tabelle in Spalte A genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte D angeführten Anteilen Mit- bzw. Mit- und Wohnungseigentümer der unter Punkt 1. genannten Liegenschaft.
- 2.2. Allen Vertragsparteien ist das Ergebnis der vorgenannten Nutzwertfeststellung durch Einsicht in das vorgenannte Gutachten unter Punkt 1.1. bekannt und bildet dieses nunmehr die einvernehmliche Grundlage für den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag. Die Vertragsparteien erklären die Festsetzung der Anteile durch das vorläufige Nutzwertgutachten anzuerkennen. Die Vertragsparteien erklären ferner, diesen Vertrag und die angeschlossene Liste, insbesondere hinsichtlich ihrer eigenen Daten, der Daten der Wohnungseigentumsobjekte, der Nummerierungen, etc. genauestens geprüft zu haben. Sämtliche Vertragsparteien bestätigen weiters ausdrücklich, dass die Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör, die Zuordnung von Zubehör, die Aufteilung der Allgemeinflächen und die Widmung den bisher getroffenen Vereinbarungen entspricht.
- 2.3. Etwaige sonstige Benützungsregelungen hinsichtlich der Objekte der Vertragsparteien unter- oder miteinander werden mit Abschluss dieses Vertrages (Tag der letzten Unterschrift) durch diesen Wohnungseigentumsvertrag ersetzt. Ausgenommen hiervon sind jene Rechte und Pflichten, welche in der Benützungsvereinbarung vom 16.06.2014, ersichtlich gemacht zu TZ 2490/2015, diesem Vertrag nicht widersprechen bzw. diesen ergänzen. Nachdem diese Vereinbarung zum Zweck des Ausbaus des Dachgeschoßes und der Wohnungseigentumsbegründung für die gesamte Liegenschaft geschlossen und mit

- Unterfertigung dieses Vertrages erfüllt wurde, kommen die Vertragsparteien überein und erteilen ihre Zustimmung, diese aus dem Grundbuch löschen zu lassen.
- 2.4. Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Mit- oder der Mit- und Wohnungseigentumsanteile tritt daher nicht ein.
  - 2.5. Die Übertragung ist vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgte symbolisch vor Unterfertigung dieses Vertrages und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten von diesem Tage an auf den Übernehmer über.
  - 2.6. Die Vertragsparteien, ausgewiesen in der Spalte A der angeschlossenen Tabelle räumen sich folglich für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich, unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 idgF, über die in der Tabelle in Spalte B und C angeführten Einheiten ein. Die Vertragsparteien bestätigen überdies, dass ihre Mindestanteile (Spalte E) an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen. Damit wird an den bisherigen Miteigentumsanteilen ein untrennbar verbundenes dingliches Recht – das Wohnungseigentumsrecht – begründet.
  - 2.7. Sofern Miteigentumsanteile von Ehepartnern oder sonstigen Personen an einem Objekt vorhanden sind oder erworben wurden (Spalte D), begründen diese eine Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 und gemeinsames Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002 in Spalte E.

### **3. Aufsandungserklärung**

- 3.1. Die in der Tabelle genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche unwiderrufliche Einwilligung und Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1941, KG 01008 das Wohnungseigentum samt Zubehör-Wohnungseigentum an den in der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, soweit Eigentümerpartnerschaften in der Tabelle genannt sind, unter Verbindung der Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum der Eigentümerpartner gemäß § 13 WEG, bewilligt und einverleibt werden kann wie folgt:

- a) ob den in der Tabelle in Spalte D genannten Liegenschaftsanteilen der in Spalte A genannten Mit- bzw. Mit- und Wohnungseigentümern die Einverleibung des Eigentumsrechtes bzw. des berechtigten Eigentumsrechtes in die in Spalte E der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile,
- b) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte A genannten Miteigentümer an den in den Spalten B und C genannten Objekten und
- c) bei den in der Tabelle in Spalte A genannten Ehegattenmiteigentümern oder sonstigen Miteigentümern eines Objektes die Verbindung der Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums der Partner gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 WEG 2002,
- d) Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Pkt. 4., 5., 8. und 9. dieses Wohnungseigentumsvertrages.
- e) Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen in Punkt 4., 5., 8. und 9. dieses Wohnungseigentumsvertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG im Lastenblatt der Liegenschaft sowie
- f) Löschung der angemerkten Vereinbarung vom 16.06.2014, angemerkt zu TZ 2490/2015.

3.2. Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung der Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Mindestanteil untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

#### **4. Aufteilung der Aufwendungen/Rücklage**

- 4.1. Die Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode gemäß § 32 WEG zu tragen.
- 4.2. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen gemeinschaftlichen Aufwendungen ist neben den anfallenden Betriebskosten eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage nach § 31 WEG 2002 zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand der Liegenschaft und obliegt jeweils dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.

## 5. Nutzungsrechte und Erhaltungsarbeiten betreffend Wohnungseigentumsobjekte

- 5.1. Die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung sowie einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jeder Wohnungseigentumseinheit samt Zubehör, für die in der angeschlossenen Tabelle genannten Wohnungseigentumseinheiten, trägt der oder tragen die jeweils genannten Wohnungseigentümer.
- 5.2. Den einzelnen Wohnungseigentümern stehen grundsätzlich die in § 16 WEG genannten Nutzungsrechte an ihren Wohnungseigentumsobjekten zu. Darüber hinaus vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördlichen Baubewilligungen erforderlich sind, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden.
- 5.3. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig das Recht ein, bei Vorliegen der erforderlichen Baugenehmigungen die ihnen zukommenden selbständigen Räumlichkeiten zu verändern. Die Wohnungseigentümer sind zu diesen Änderungen berechtigt, sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen gegeben sind. Solche Baumaßnahmen dürfen nur durch gewerblich befugte Gewerbsleute durchgeführt werden, wobei alle öffentlich rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Für den Fall, dass sich daraus die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, sind die diesbezüglich auflaufenden Kosten vom jeweiligen Miteigentümer, der die Änderung verursacht, zu tragen.
- 5.4. Für den Fall einer – auch nur teilweisen – Entfernung von Zwischenwänden oder Durchbrüchen in Zwischenwänden oder tragenden Wänden im Zuge von baulichen Maßnahmen ist die Statik wieder so herzustellen, dass dadurch für das Gesamthaus keinerlei Verschlechterung oder Beeinträchtigung eintritt; die statischen Maßnahmen sind daher so zu treffen, dass auch im Falle einer Lasterhöhung durch Ein- und Zubauten in anderen Teilen des Hauses der statische Gesamtzustand unverändert bleibt und sich nicht verschlechtert. Eventuelle Kosten für statische Maßnahmen oder statische Erfordernisse im Falle eines – auch nur teilweisen – Durchbruches in oder

- Entfernung von Zwischenwänden oder tragenden Wänden hat daher derjenige Wohnungseigentümer zu tragen, der diese Änderung begehrt bzw. verursacht hat.
- 5.5. Bei Veränderungen von Fenstern und Türen auf der Liegenschaft sind die Vertragsparteien verpflichtet, diese Änderung dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe, Material und Struktur der Fenster und Türen unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses Anzengrubergasse 8 entsprechend Berücksichtigung findet. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Türen im Stiegenhaus oder an Fassaden keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten sowie Materialien gegenüber dem Bestand erlaubt und sind alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen. Die Wohnungseigentümer legen einvernehmlich fest, dass die Farbe der Innentüren „dunkelbraun“ und jene der Außenfenster „weiss“ zu sein hat, dies jeweils in Abstimmung mit der bereits bestehenden Farbgestaltung.
- 5.6. Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes der oben genannten Liegenschaft stimmen alle Vertragsparteien der unentgeltlichen Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß zu. Jedes Schild muss gleich groß und einer Normgröße (300\*200mm) entsprechen. Die Schilder dürfen nur an der vom Haus aus gesehen linken Seite montiert werden. Der jeweilige Wohnungseigentümer, der ein solches Schild montiert bzw. einem Mieter, Nutzungsnehmer oder Berechtigten eine solche Anbringung gestattet, hat bei Stilllegung der geschäftlichen Nutzung, bei Auszug oder sonstiger notwendiger Entfernung dafür Sorge zu tragen, dass das jeweilige Schild rückstandsfrei entfernt wird. Er hält diesbezüglich die Eigentümergemeinschaft und die einzelnen Wohnungseigentümer schad- und klaglos.
- 5.7. Die Vertragsparteien räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger unentgeltlich das Recht ein, in den einzelnen Objekten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten), davon ausgenommen sind aber explizit Diskotheken, Wettbüros, Drogenberatungsstellen, Rotlicht- oder Erotik- oder den guten Sitten widersprechende Betriebe. Ein Unterlassungsanspruch der übrigen Miteigentümer wird dadurch nicht berührt.
- 5.8. Dem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör oder seiner sonstigen selbständigen Räumlichkeit. Dies gilt für das Innere der ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Wohnungseigentumseinheit und alle darin gelegenen Installationen, Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen – Wasser- und

Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen – aber auch der Außenfenster, der Wohnungseingangstüren, des Wandverputzes, der Böden und dergleichen.

- 5.9. Diejenigen Miteigentümer, deren Wohnungseigentumsobjekten Terrassen, Balkone, Loggien oder ähnliches zugeordnet sind, sind zur Tragung der Kosten der Erhaltung, Sanierung sowie allenfalls des notwendigen Austausches der dazugehörigen Fenster, Türen, Geländer, Zäune, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken und Verputz- und Malerarbeiten verpflichtet. Ebenso sind diese zur Erneuerung, Erhaltung, Wartung, Pflege und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Isolierung, Verblechung, des sonstigen Bodenaufbaus, des Bodenbelags, der Regenentwässerung samt Leitungen, Abflüsse, dies alles auch bei Eisbildung, der Terrasse, des Balkons oder der Loggia verpflichtet.

## **6. Allgemeine Teile der Liegenschaft – Gemeinschaftliches Eigentum**

- 6.1. Alle Teile der Liegenschaft, die nicht als Wohnungseigentum oder Zubehör-Wohnungseigentum gewidmet sind und einem einzelnen Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wurden, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur ordnungsgemäßen, gemeinschaftlichen und freien Nutzung zur Verfügung („allgemeine Teile“).
- 6.2. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Flächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art auch immer, zu schaffen, ausschließlich zu nutzen oder andere Eigentümer davon auszuschließen.
- 6.3. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernsten Schäden sind unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen oder bei Gefahr im Verzug selbständig zu beheben bzw. beheben zu lassen. Reparaturen sind unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
- 6.4. Der einzelne Wohnungseigentümer haftet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und jedem einzelnen Wohnungseigentümer für die schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Wohnungseigentumsobjektes, soweit und sofern damit Schäden an allgemeinen Teile der Liegenschaft oder an anderen Wohnungseigentumseinheiten entstehen.

## **7. Rechte und Pflichten**

- 7.1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder Bestimmungen dieses Vertrages entgegenstehen.
- 7.2. Durch Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und ist für die Handlungen eines Dritten verantwortlich.
- 7.3. Das Anbringen von Hinweistafeln, sonstigen Ankündigungseinrichtungen oder Satellitenantennen und Schüsseln ist im ortsüblichen Ausmaß, der Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung der Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet.
- 7.4. Für den Fall der Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich alle Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mitzufertigen, sofern die geplanten Umbaumaßnahmen nicht diesem Vertrag widersprechen.
- 7.5. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle des Eintritts einer Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolge einer Vertragspartei die Rechte und Pflichten dieses Vertrages an allfällige Rechtsnachfolger uneingeschränkt zu überbinden.

## **8. Aufzugsanlage**

- 8.1. Der Miteigentümer, die EB Real Estate GmbH, hat eine Aufzugsanlage unter Einbeziehung allgemeiner Teile auf eigene Kosten errichtet, wobei die Benützung dieser Aufzugsanlage jedem Wohnungseigentümer bzw. Mieter zusteht.
- 8.2. Die Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten dieser Aufzugsanlage sind von allen Wohnungseigentümern nach Maßgabe des Verhältnisses der Nutzwerte ihrer Bestandräumlichkeiten zum Gesamtnutzwert jener Bestandräumlichkeiten mitzutragen. Von den Nutzern der Aufzugsanlage ist eine eigene Reparaturrücklage zu bilden.

## **9. Altm Mieter**

- 9.1. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Altmietern, das sind solche, deren Mietrechte vor Begründung von Wohnungseigentum bestanden, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 9.2. Da es sich bei dem gegenständlichen Haus um ein Mischhaus handelt, werden die sonstigen Betriebskosten und Aufwendungen, solange nach den Bestimmungen des

MRG abgerechnet, solange noch aufrechte Mietverträge zu den Wohnungseigentümern bestehen.

- 9.3. Sämtliche Vertragsparteien erteilen daher hiemit ihre Einwilligung zur Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 Abs 8 WEG im Lastenblatt der Liegenschaft.

**10. Vollmacht**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen RA Mag. Bertram Eisner, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und damit, die aus Anlass dieses Rechtsgeschäftes oder einer allfälligen Nutzwertberichtigung notwendigen Rechtshandlungen, Ergänzungen und Änderungen zu diesem Vertrag, die für die grundbücherliche, behördliche und/oder finanzamtliche Durchführung dieses Vertrages notwendig sind, für die Vertragsparteien auch in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen und allenfalls Rechtsmittel zu ergreifen.

**11. Schlussbestimmungen**

- 11.1. Die mit der Errichtung des Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die EB Real Estate GmbH.
- 11.2. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die jeweilige Hausverwaltung verwahrt. Die Miteigentümer erhalten Abschriften dieses Vertrages.
- 11.3. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag auf seine Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu übertragen.
- 11.4. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages oder eine nachträgliche Änderung oder Ergänzung unwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein, so wird dadurch die Wirksamkeit, Gültigkeit oder Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer dieser Bestimmungen gilt zwischen den Vertragsparteien eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.
- 11.5. Das Nutzwertgutachten des staatlich befugten und beeideten Sachverständigen (Zivilingenieur für Bauwesen) DI Gerhard Palfalvi vom 28.08.2017 stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.
- 11.6. Zu dieser Vereinbarung bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Von diesem Formerfordernis kann nur schriftlich abgegangen werden.

Beilagen:

- Nutzwertgutachten des staatlich befugten und beeideten Sachverständigen (Zivilingenieur für Bauwesen) DI Gerhard Palfalvi vom 28.08.2017 inkl. Nutzflächenaufstellung vom 28.08.2017;
- Gutachten des staatlich befugten und beeideten Sachverständigen (Zivilingenieur für Bauwesen) DI Gerhard Palfalvi vom 28.08.2017 gemäß § 6 WEG 2002.

Wien, am 21. 2018

*G. Lehner*

28/11/17

*S. Palfalvi*

22. Jan. 2018

b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552 h)  
vertreten durch b+g living GmbH (FN 389610 g)

*Thomas Buchner*  
*Rachael Buchner*

6/12/2017

*[Signature]*

7.12.2017 Günther Sumereiden 23.10.68

13.12.2017 Ripica Palohi 19.07.65

13.12.2017 i.V. Ripica Palohi 19.07.65  
für Viktoria PAUTIN

13.12.2017 Mengel Stimpf 02.11.40

13.12.2017 *[Signature]* 2.02.66

16.12.2017 *[Signature]*  
EB Real Estate GmbH

15.12.2017 Anna Sumereiden 31.12.68

18.12.2017 *[Signature]* 21.04.61

21.12.2017 Schmidt Johannes 8.6.38

27.12.2017 *[Signature]*

02.01.2018

10.1.2018

*[Signature]*

Miteigentümer

	A	B	C	D	E
B-LNR	Name	Objekt	Top Nr.	Bisheriger Anteil	Abgeänderter Anteil
4	Gurdev Strasser, geb. 10.04.1962	Wohnung, Kellerabteil 3	3	1524/41139	32/1776
6	Siegfried Östreicher, 21.04.1961	Wohnung, Kellerabteil 17	17	1602/41139	38/1776
7	Regina Palatin, geb. 19.07.1965	Wohnung, Kellerabteil 23/24	23/24	1524/41139	72/3552
8	Viktoria Anna Palatin, geb. 19.07.1965			1221/41139	72/3552
9	Johanna Schmid, geb. 08.06.1938	Wohnung, Kellerabteil 10	10	1680/41139	37/1776
30	Aladar-Csaba Tepelea, geb. 25.04.1989	Wohnung, Kellerabteil 2	2	1095/41139	27/1776
31	Dipl. Ing. Norbert Trolf, geb. 06.04.1968	Wohnung, Kellerabteil 16	16	1200/41139	32/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Wohnung, Kellerabteil 35	35	62478/370251	54/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Wohnung, Kellerabteil 1	1	62478/370251	18/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Wohnung, Kellerabteil 4	4	62478/370251	58/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Wohnung, Kellerabteil 5/6	5/6	62478/370251	54/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Wohnung, Balkon (Parterre), Kellerabteil 7	7	62478/370251	44/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß, Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß, Terrasse 1 (2. Dachgeschoß), Terrasse 2 (2. Dachgeschoß),	30	62478/370251	132/1776

		Kellerabteil 30			
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß, Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß, Terrasse 1 (2. Dachgeschoß), Terrasse 2 (2. Dachgeschoß), Kellerabteil 31	31	62478/370251	78/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß, Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß, Terrasse 1 (2. Dachgeschoß), Terrasse 2 (2. Dachgeschoß), Kellerabteil 32	32	62478/370251	154/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß, Anteil Wohnung 2. Dachgeschoß, Terrasse 1 (2. Dachgeschoß), Terrasse 2 (2. Dachgeschoß), Terrasse 3 (2. Dachgeschoß), Kellerabteil 33	33	62478/370251	106/1776
32	EB Real Estate GmbH (FN 361940s)	Wohnung, Balkon (1. Dachgeschoß), Terrasse (1. Dachgeschoß), Kellerabteil 34	34	62478/370251	66/1776
33	b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552h)	Wohnung, Balkon (1. Stock), Kellerabteil 8/9	8/9	1260/41139	82/1776
34	Mag. Gabriella Burkhart, geb. 22.06.1961	Wohnung, Kellerabteil 19/20	19/20	12847/370251	61/1776

35	b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552h)	Wohnung, Kellerabteil 11	11	13871/41139	62/1776
35	b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552h)	Wohnung, Balkon (3. Stock), Kellerabteil 22	22	13871/41139	47/1776
35	b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552h)	Wohnung, Kellerabteil 25	25	13871/41139	64/1776
35	b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552h)	Wohnung, Kellerabteil 26	26	13871/41139	29/1776
35	b+g living flats GmbH & Co KG (FN 426552h)	Wohnung, Balkon (3. Stock), Kellerabteil 27, Kellerabteil 28	27/28	13871/41139	92/1776
36	Xavier Michel, geb. 24.11.1973	Wohnung, Balkon (2. Stock), Kellerabteil 21	21	10109/370251	51/1776
37	Dr. Günther Rauch, geb. 10.02.1960	Wohnung, Balkon (2. Stock), Kellerabteil 15	15	10530/370251	52/1776
38	Johann Osojnik, geb. 17.06.1962	Wohnung, Kellerabteil 18	18	14321/740502	68/3552
39	Barbara Osojnik, geb. 21.09.1965			14321/740502	68/3552
40	Günther Sumereder, geb. 23.10.1968	Wohnung, Balkon (1. Stock)	14	9899/740502	50/3552
41	Anna Sumereder, geb. 31.12.1968	Kellerabteil 14		9899/740502	50/3552
42	DI Michael Springer, geb. 27.03.1966	Wohnung, Kellerabteil 12/13	12/13	12637/740502	60/3552
43	Mag. Margit Strümpf, geb. 02.11.1970			12637/740502	60/3552
44	Mag. Astrid Beck, geb. 30.04.1970,	Wohnung, Balkon	29	12637/740502	56/3552
45	Mag. Thomas Beck, geb. 14.04.1966	(1. Dachgeschoß), Terrasse (1. Dachgeschoß), Kellerabteil 29		12637/740502	56/3552
Summe:					1776/1776

## 7.6. PROTOKOLL WE-VERSAMMLUNG



Wien, im Mai 2023

---

**PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**


---

1050 Wien, Anzengrbergasse 8

Datum & Zeit der Versammlung	18.10.2022
Ort der Versammlung	Café-Restaurant Wald/4ler Stub'n
Teilnahme Eigentümer	1.022 Anteile von 1.781 Anteilen, d.s. 57,38 %
Teilnahme LIM-MANAGEMENT	Dr. Clemens Limberg (Geschäftsführung) Anton Dreyer (Assistenz Verwaltung)

Etwaige Ergänzungen, welche sich nach dem Termin der Eigentümerversammlung ergeben haben, sind mit Hinweis „Anmerkung“ in *kursiver* Schrift hervorgehoben. Zwecks leichter Lesbarkeit werden in weiterer Folge Personen teils ohne Titel bzw akademische Grade angeführt.

---

**TAGESORDNUNG****1. BEGRÜSSUNG UND FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

Herr Limberg eröffnet die Eigentümerversammlung um 17:00 Uhr und begrüßt namens der LIM-MANAGEMENT GmbH (nachfolgend auch „LIM“ genannt) alle Anwesenden. Herr Limberg weist darauf hin, dass es nicht geplant ist, heute in der Versammlung einen Beschluss zu fassen, sondern dass etwaige Beschlussfassungen im Anschluss im Umlaufwege durchgeführt würden (auch um allen Eigentümern, die heute nicht anwesend sind, die Möglichkeit der Teilnahme zu eröffnen). Teils sind – in Abhängigkeit von dem heute noch zu Besprechenden – auch noch umfangreichere Recherchen und Beurteilungen vorzunehmen, sodass mit einer Beschlussfassung wohl erst im neuen Jahr 2023 zu rechnen ist.

**2. NEUERUNGEN IM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEG)**

Herr Limberg verweist darauf, dass mit 01.01.2022 bzw mit 01.07.2022 die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft getreten ist. Diese brachte einige Neuerungen, wobei die Wesentlichsten im Folgenden kurz dargestellt werden:

**2.1. Änderungen am einzelnen Wohnungseigentumsobjekt**

Jeder Wohnungseigentümer ist grundsätzlich zu Änderungen in seinem Wohnungseigentumsobjekt berechtigt; wenn diese Änderungen jedoch unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile erfolgen (zB unter Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes), dann war nach bisheriger Rechtslage (sofern der Wohnungseigentumsvertrag nichts Anderes vorsieht) die ausdrückliche Zustimmung aller Miteigentümer notwendig. Diese Zustimmung ist in der Praxis oftmals schwierig einzuholen, weshalb der Gesetzgeber mit der WEG-Novelle 2022 gewisse Erleichterungen eingeführt hat:

Seite 1 von 13



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

### ERWEITERUNG DER „PRIVILEGIERTEN ÄNDERUNG“

Bei gewissen Änderungen sieht § 16 WEG vor, dass ein Miteigentümer seine Zustimmung nicht verweigern darf und diese bei Bedarf auch durch das Gericht ersetzt werden kann. Der Kreis der sogenannten „privilegierten Änderungen“ wird durch die WEG-Novelle 2022 erweitert um:

- barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentums-Objekts oder allgemeiner Teile
- Errichtung einer Ladestation für E-Autos („Langsam-Laden“ bis 5,5 kw)

### ZUSTIMMUNGSFIKTION BEI GEWISSEN ÄNDERUNGEN

Änderungswillige Wohnungseigentümer haben in der Praxis häufig das Problem, dass einige Miteigentümer auf die Aufforderung zur Zustimmung gar nicht antworten. Ein Schweigen reichte aber bislang nicht aus, sondern war quasi als Ablehnung bzw Nicht-Zustimmung zu werten. Dies wurde durch die WEG-Novelle nun geändert: Bei bestimmten ausgewählten Änderungen am Wohnungseigentum wird nunmehr auch Schweigen als Zustimmung gewertet (Zustimmungsfiktion). Dies unter der Voraussetzung, dass die anderen Miteigentümer ordnungsgemäß und konkret (z.B.: mittels Plan) über die geplante Änderung verständigt wurden, in der Verständigung auf die Zustimmungsfiktion hingewiesen wurde und dennoch innerhalb von zwei Monaten kein (begründeter) Widerspruch erfolgt. Die solchermaßen erleichterten Änderungen sind:

- barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder allgemeiner Teile
- Beschattungsmaßnahmen - soweit diese sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügen
- Einbau von einbruchssicheren Türen
- Ladestation für E-Autos („Langsam-Laden“ bis 5,5kw)
- Solaranlage an Reihenhaus oder Einzelgebäude

### 2.2. Bildung einer angemessenen Rücklage

Seit 01.07.2022 sieht das Gesetz eine zwingende Mindestdotierung der Reparaturrücklage vor, und zwar in der Höhe von EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat vor. Ein niedrigerer Betrag darf im Einzelfall nur dann vorgeschrieben werden, wenn die Bildung einer angemessenen Rücklage in dieser Höhe nicht erforderlich ist – entweder, weil das Gebäude erst kürzlich neu errichtet oder tiefgreifend saniert wurde, bereits eine besonders hohe Reparaturrücklage angespart wurde oder weil es sich um eine Reihenhaus- oder Einzelhausanlage handelt, bei der die Erhaltungspflichten laut Wohnungseigentumsvertrag weitgehend auf die einzelnen Eigentümer übertragen wurde.

### 2.3. Willensbildung bei Beschlussfassungen

Bis 30.06.2022 bedurften Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung jeweils der ausdrücklichen Zustimmung der Mehrheit der Miteigentumsanteile, sohin mehr als 50 % der Nutzwerte. Da es in der Praxis aber oft Liegenschaften gab, bei denen mehr als die Hälfte der Eigentümer sich der Stimme enthielten, war eine solche Beschlussfassung oft schwierig. Der Gesetzgeber wollte, insbesondere für jene Liegenschaften, bei denen viele Miteigentümer an der Willensbildung oft gar nicht teilnehmen, Erleichterungen schaffen und hat daher ein weiteres, alternatives Beschluss-Quorum eingeführt, das seit 01.07.2022 gilt, und zwar: Nunmehr kommt ein Beschluss auch dann wirksam zustande, wenn zwar nicht mehr als die Hälfte der (vorhandenen) Miteigentumsanteile für einen Beschluss gestimmt hat, aber doch zumindest zwei Drittel der (tatsächlich) Abstimmenden dafür sind und diese Zustimmenden insgesamt zumindest einem Drittel der (vorhandenen) Miteigentumsanteile entsprechen. Dazu ein Beispiel: Stimmen auf einer Liegenschaft also 35 % der Anteile für einen Beschluss, und äußern sich die Übrigen (65 %) gar nicht, so kam nach alter Rechtslage kein Beschluss zustande (nur 35% Zustimmende sind weniger als die



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

geforderte Hälfte). Nach neuer Rechtslage kommt hingegen ein Beschluss zustande, denn weil es keine Gegenstimme gibt, besteht sogar eine Zustimmungsquote von 100 % unter den Abstimmenden; und gleichzeitig sind 35 % auch mehr als ein Drittel der geforderten Anteile (insgesamt). Im Ergebnis bedeutet dies also zweierlei: Erstens, Beschlussfassungen sind nunmehr etwas leichter möglich und zweitens sollte man zukünftig im Falle, dass man einen Beschluss ablehnt, auch ausdrücklich dagegen stimmen, weil es für die Beschlussauswertung nunmehr einen Unterschied macht, ob eine Stimmenthaltung oder eine Nein-Stimme vorliegt (war bisher nicht so, da galt eine Stimmenthaltung quasi automatisch wie eine Nein-Stimme).

### 3. BERICHT ÜBER BETRIEBSKOSTEN, RÜCKLAGE UND AKTUELLES

#### 3.1. Betriebskosten

Laut bereits seit längerem übersandter Abrechnung für das Jahr 2021 wurden insgesamt EUR 32.520,00 netto an Betriebskosten-Akonti (allgemein) bzw EUR 3.840,00 (Aufzug) vorgeschrieben, demgegenüber wurden insgesamt Betriebskosten-Aufwendungen in Höhe von EUR 25.212,61 (allgemein), sowie EUR 3.715,65 (Aufzug), jeweils netto, getätigt, sodass im Ergebnis ein Überschuss in Höhe von EUR 7.307,39 (allgemein) bzw EUR 124,35 (Aufzug) erwirtschaftet wurde. Die laufenden Betriebskosten der Liegenschaft betragen daher in Summe EUR 28.928,26 und damit bei einer Nutzfläche von etwa 1.863 m<sup>2</sup> etwa EUR 1,50 (inkl Umsatzsteuer) je m<sup>2</sup> pro Monat, was grundsätzlich ein ausgezeichnete Wert ist. Die Betriebskosten der gegenständlichen Liegenschaft sind daher rund ein Drittel (oder mehr) geringer als die durchschnittlichen Betriebskosten von vergleichbaren Liegenschaften. Dazu verweist LIM auf nachfolgende Vergleichswerte:

Vergleichswert für Betriebskosten für Mietwohnungen (Hinweis: Vergleich nur bedingt möglich, da Abrechnung von Betriebskosten im Wohnungseigentum nach Art und Umfang anders erfolgt):

STATISTIK AUSTRIA:	EUR 2,40 Betriebskosten (inkl. USt) pro m <sup>2</sup> für Hauptmietwohnungen (für Wien, 2021) (Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021, erstellt am 17.03.2022)
MIETERVEREINIGUNG:	EUR 2,24 monatliche Nettobetriebskosten pro m <sup>2</sup> (Quelle: Betriebskostenspiegel 2022 Mietvereinigung Wien, online 27.06.2022)

Generell ist damit zu rechnen, dass die Betriebskosten aufgrund der hohen Inflation und der erheblichen Preissteigerungen in liegenschafts-relevanten Bereichen (zB. Energiekosten, Gebühren, technische Komponenten, etc) zukünftig erheblich steigen werden. Um Nachzahlungen möglichst zu verhindern, werden die Akonti-Beträge zukünftig beibehalten.

#### 3.2. Rücklage

Im Jahr 2021 wurden insgesamt EUR 5.849,88 netto an Einzahlungen in die Rücklage vorgeschrieben, zudem wurde eine Versicherungsentschädigung (siehe dazu unten Punkt 4. Brandschaden) in Höhe von insgesamt EUR 20.946,30 erreicht. Demgegenüber wurden insgesamt Aufwendungen aus der Rücklage in Höhe von etwa EUR 7.400 netto getätigt, sodass im Ergebnis in der vergangenen Abrechnungsperiode ein positiver Saldo in Höhe von EUR 20.772,06 in der Rücklagen-Abrechnung aufscheint. Der Stand der Rücklage zum 31.12.2021 betrug EUR 8.546,19.



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

#### 4. BERICHT ÜBER VERGANGENE UND ZUKÜNFTIGE ERHALTUNGSARBEITEN

In der vorangegangenen, wie auch in der aktuellen, Abrechnungsperiode sind neben diversen kleineren laufenden Erhaltungsarbeiten auch einige Schäden behoben worden, die allerdings teilweise von der Versicherung gedeckt sein sollten. Dazu und auch zu den Schäden aus den letzten Jahren wird im Detail erörtert:

##### Thematik Brandschaden Top 18

Die Folgen des Brandschadens in der Top 18 sind leider noch immer nicht vollständig abgewickelt. Im Zuge der Sanierung sind insgesamt Kosten in Höhe von rund EUR 28.000,00 angefallen. Die Versicherung des Hauses, GENERALI, hat Gutachten eingeholt und letztlich zunächst einen Schaden bzw eine Ersatzleistung lediglich in Höhe von EUR 15.000,00 anerkannt und diese Summe auch bezahlt (siehe Abrechnung Jahr 2021). Die verbleibenden EUR 13.000,00 hat die Versicherung in erster Linie nicht anerkannt, was aus unserer Sicht absurd war. Dazu ist nochmals festzuhalten: selbstverständlich wurden für alle Maßnahmen mehrere Kostenvorschläge eingeholt, es wurde möglichst kostensparend und effizient saniert. Eine Versicherung hat grundsätzlich die Kosten zu ersetzen, die angefallen sind und zweckentsprechend sind. Die Versicherung hat uns in konkretem Fall dann nach anwaltlicher Urgenz mitgeteilt, dass sie weitere rund EUR 8.000,00 zahlen, die anfänglich verwehrt wurden (die allerdings bislang noch nicht eingegangen sind). In Summe würde daher ein Ersatz in Höhe von EUR 23.000,00 geleistet werden; zu den restlichen EUR 5.000,00 hat sich die Versicherung angeblich mit dem Professionisten in Verbindung gesetzt und mit diesem wegen einer Preisminderung gesprochen. Auf Nachfrage seitens LIM-MANAGEMENT beim Professionisten hat dieser aber erklärt, dass es keine Einigung gäbe.

Insgesamt bewerten wir das Vorgehen der Versicherung GENERALI als ausgesprochen ungewöhnlich und rechtlich nicht korrekt; es wird daher vorgeschlagen, den Vertrag auch zu beenden bzw Versicherer zu wechseln (siehe dazu unten Punkt 5.3.). Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund, dass die Versicherung nicht den gesamten Schaden ersetzen sollte, insbesondere besteht keine Unterversicherung udgl. Wir würden daher nun grundsätzlich – wenn weiteres außergerichtliches Einschreiten nichts erwirkt – den (noch nicht ersetzen) Restbetrag in Höhe von etwa EUR 5.000,00 klagsweise einbringlich machen und gerichtlich gegen die Versicherung vorgehen. LIM-MANAGEMENT (LIM) sieht grundsätzlich gute Chancen für die Klagsführung; zudem scheint es auch nicht unwahrscheinlich dass die Versicherung nach Klagseinbringung doch vergleichsbereit ist bzw den restlichen Schaden ersetzt.

Auf Frage aus dem Kreis der Wohnungseigentümer erörtert Herr Limberg, dass die Klage grundsätzlich mit LIM-LAW Rechtsanwalts GmbH durchgeführt würde; diese Kanzlei wird – wie bekannt – auch von Clemens Limberg betrieben und ist mit dem Sachverhalt bestens vertraut. Die Kosten von LIM-LAW würden sich (wie bei den allermeisten Rechtsanwälten) nach dem Rechtsanwaltstarifgesetz (RATG) bemessen, was auch absolut üblich ist, sodass im Erfolgsfall (wenn also die Klage zur Gänze positiv ausgeht) die WEG mit keinerlei Kosten zu rechnen hat, sondern die Vertretungskosten der obsiegenden Partei von der verlierenden Partei übernommen werden.

Nach kurzer Diskussion gibt es keine Einwände seitens der Wohnungseigentümer gegen eine klagsweise Geltendmachung der Ansprüche gegen die Versicherung, sowie gegen die anwaltliche Vertretung der WEG in dieser Sache durch LIM-LAW.

*[Nachträgliche Anmerkung: Im Nachgang zur Eigentümerversammlung wurde die Versicherung nochmals anwaltlich gemahnt, nachdem diese aber weder die zugesagten EUR 8.000,00, noch weiteren Ersatz geleistet hatten, wurde die Versicherung letztlich geklagt. Unmittelbar nach Klagseinbringung hat die Versicherung dann die bereits zugesagten EUR 8.000,00 an die WEG geleistet, worauf die Klage entsprechend eingeschränkt wurde. Mittlerweile ist das Verfahren immer noch in I. Instanz anhängig, LIM ist zuversichtlich das Verfahren gewinnen oder einen sehr guten Vergleich erzielen zu können.]*



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Herr Limberg kommt nun zum Haupt-Thema der heutigen Versammlung, nämlich den baulichen Mängeln in (Nach-)Folge des Dachgeschoss-Ausbau auf der Liegenschaft bzw dem Verhältnis und weiteren Vorgehen gegenüber der EB Real Estate GmbH (nachfolgend auch „EB Real“ genannt).

**Vorbemerkung zum Verhältnis LIM zu EB Real:** Befragt nach dem Verhältnis von LIM zu EB Real gibt Herr Limberg bekannt, dass er ein korrektes, aber keinesfalls „vertrautes“ Verhältnis zu Herrn Engelberger bzw EB Real hat. Herr Limberg weist darauf hin, dass sein ehemaliger Mit-Gesellschafter und Mitarbeiter Herr Zimmel größtenteils den Kontakt zu Herrn Engelberger hatte und über diesen Kontakt auch die Zusammenarbeit mit der all-in-one Gebäudeverwaltung GmbH (heute: LIM-MANAGEMENT GmbH) kam. Auf weitere Nachfrage eines Wohnungseigentümers gibt Herr Limberg bekannt, dass er Herrn Engelberger bislang nur ein paar wenige Male persönlich gesehen hat, das letzte Mal liegt auch schon einige Jahre zurück und dass Herr Limberg mit Herrn Engelberger „per Sie“ ist. Herr Limberg weist daher nochmals ausdrücklich darauf hin und betont, dass seitens LIM-MANAGEMENT bzw seitens Herrn Limberg keine (Mental-)Reservationen bestehen Herrn Engelberger bzw die EB Real zu klagen. Zwar soll eine Klage ganz grundsätzlich immer wohl überlegt und eher ultimo ratio sein, ein besonderes, persönliches Verhältnis von LIM zu EB Real bzw Herrn Limberg zu Herrn Engelberger gibt es aber nicht und spielt daher in diesen Erwägungen auch keine Rolle.

**Herr Limberg erörtert nun weiters rechtliche und faktische Grundlagen zu Mängeln bzw Schäden auf der Liegenschaft,** wobei eingangs darauf hingewiesen wird, dass etwa im letzten Jahr einige Mängel hervorgekommen sind, die offenbar (oder möglicherweise) mit dem Dachgeschoss-Ausbau durch das Unternehmen EB Real zusammenhängen und dass einzelne Wohnungseigentümer (insbesondere zB Herr Tousek, Top 33 und Dr. Baumgärtner bzw der Frau Dr. Ney, Top 30) bereits ein Gerichtsverfahren gegen den Bauträger führen. Es kommt seit kurzem ua derzeit (insb bei Starkregen-Ereignissen) auch zu Wassereintritten, sodass technisch / faktisch jedenfalls gehandelt werden muss.

Herr Limberg stellt dazu weiters klar: Das Dach bzw andere allgemeine Teile der Liegenschaft (zB Kamine etc) unterliegen jedenfalls der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft (WEG); dies gilt unabhängig davon, was die Schadensursache ist bzw ob oder wer daran Schuld hat, etc. Es ist laut WEG ganz klar, dass die WEG sich einerseits um allgemeine Teile der Liegenschaft (zB Fassade, Dach etc) zu kümmern hat und andererseits auch die Behebung „ernster Schäden“, auch wenn sie nicht an allgemeinen Teilen der Liegenschaft auftreten, zu besorgen hat (zB Wassereintritte sind nach der Rechtsprechung jedenfalls ernste Schäden und daher unabhängig davon wo sie auftreten, jedenfalls Sache der WEG). Die WEG trägt also (zunächst) auch die Kosten der entsprechenden Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Dies ist so im WEG geregelt, dies ist rechtlich eindeutig und kann nicht diskutiert werden. Davon zu unterscheiden ist aber die Frage, ob die WEG, die solche Erhaltungs- bzw Sanierungsmaßnahmen gesetzt und bezahlt hat, sich allenfalls hinsichtlich der Kosten regressieren kann. Dabei kämen vor allem folgende Anspruchsgegner in Betracht:

- damaliger Bauherr (EB Real Estate GmbH);
- Planer / örtliche Bauaufsicht / Architekt: so weit Planungsmängel bzw Aufsichtsmängel bestehen; diese müssten bewiesen werden, was zumindest hinsichtlich einiger der Mängel (lediglich Ausführungsmängel) schwierig sein dürfte;
- Ausführende (Bauunternehmen): soweit Ausführungsmängel vorliegen und die jeweiligen Unternehmen noch existieren und liquide sind, sind vor allem Schadenersatzansprüche denkbar; auch diese sind rechtlich aber nicht ganz einfach durchsetzbar, weil die ausführenden Unternehmen ja nicht (direkter) Vertragspartner der WEG waren bzw sind, sondern von EB Real beauftragt und bezahlt wurden und daher auch EB Real in erster Linie Ansprüche zustehen; hier hilft aber das Rechtsinstitut des „Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter“;

Aus den oben gemachten Ausführungen zur Dachsanierung ergibt sich daher, dass das Dach offenbar schon ursprünglich mangelhaft ausgeführt wurde und von einer (weiteren) Verschlechterung des



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Dachzustandes in den nächsten Jahren und zukünftig vermehrten Wassereintritten und -schäden auszugehen ist.

Es entspinnt sich im Weiteren eine kurze Diskussion über die rechtliche Beurteilung der Schad- und Klagloserklärung und des Wohnungseigentumsvertrages insgesamt; es wird seitens LIM-MANAGEMENT darauf verwiesen, dass in erster Linie – wie dargestellt – die Sanierungsmaßnahmen jedenfalls von der WEG zu beauftragen und zu bezahlen sind; soweit sich aus der Schad- und Klagloserklärung oder sonst Regressansprüche ergeben können, stehen diese in erster Linie (siehe ausdrücklichen Wortlaut der Schad- und Klagloserklärung) den anderen Wohnungseigentümern selbst (und nicht etwa der WEG) zu und sind daher auch von diesen geltend zu machen. Auf die rechtlich unklare Lage in diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich sämtlicher Regressforderungen sind zwei weitere Aspekte zu beachten:

- **Verjährung:** grundsätzlich verjähren die gegenständlichen Ansprüche in drei Jahren, und zwar bei Gewährleistung ab Übergabedes Wohnungseigentumsobjektes; bei Schadenersatz ab Kenntnis (bzw Kennen-müssen) von Schaden und Schädiger; aus Sicht von LIM sind die gegenständlichen Ansprüche aber noch nicht verjährt, weil die Mängel bzw Schäden erst durch Gutachten aus dem Frühjahr 2021 (und die im Zuge dessen erfolgte Bauteilöffnung, für die zuvor kein Anlass bestand) offenbart wurden; dies muss jedoch im Verfahren entsprechend dargelegt und bewiesen werden; hinzu kommt, dass die Wohnung Top 32 (Herr Jesenko / Frau Urban) erst im Juni 2020 gekauft bzw übernommen wurde, sodass jedenfalls diesbezüglich noch keine Verjährung eingetreten ist.
- **Neu für alt:** im Zuge eines Schadenersatzanspruchs werden bei Ersatz einer bestehenden Sache (hier eines rund 20 Jahre alten Daches) von Gesetzes wegen nur jene Kosten ersetzt, die dem Zeitwert der Sache entsprechen; der Gesetzgeber will so verhindern, dass der Geschädigte quasi „bereichert“ wird; daher ist selbst im Erfolgsfall damit zu rechnen, dass man nur einen Teil der Kosten ersetzt bekommt (weil man – kurz gesagt – nicht auf Kosten der Schädiger ein 20 Jahre altes Dach gegen ein neues tauschen kann);

Es wird nun zu der aktuellen Lage auf der Liegenschaft bzw anhängigen Verfahren gesprochen: Herr Ing. Tousek (Wohnungseigentümer Top 33) erörtert kurz, dass er sich derzeit in Rechtsstreit mit der EB Real befindet und sagt auf Nachfrage von Herrn Limberg zu, die entsprechenden Unterlagen und Gutachten zur Verfügung zu stellen.

*[Nachträgliche Anmerkung: im Nachgang zur Eigentümerversammlung hat Herr Ing. Tousek freundlicherweise LIM alle Unterlagen zur Klage zur Verfügung gestellt, wofür Herrn Ing. Tousek nochmals ausdrücklich und sehr herzlich gedankt sei; diese Unterlagen sind für die WEG von großer Bedeutung und umfassen insgesamt mehrere hundert Seiten, LIM hat diese entsprechend durchgesehen und kann die Situation in Bezug auf die Klage des Herrn Ing. Tousek gegen die EB Real wie folgt zusammengefasst werden:*

*Ing. Philipp Tousek, Eigentümer der Wohnung Top Nr. 33 hat bereits am 28.12.2021 eine Klage (Gewährleistung/Verbesserung [Streitwert € 40.000,00]) gegen den Bauträger, die EB Real Estate GmbH, beim Handelsgericht Wien eingebracht. In der gegenständlichen Klage werden im Wesentlichen nachstehende Verbesserungen begehrt:*

- Montage der Alufenster-Elemente im Bereich der Baukörper-Anschlussfuge
- Herstellung der Dichtheit der Gebäudehülle
- Beseitigung einer Kältebrücke im Bereich der hoheitigen Hebeschiebetüre
- Herstellung der Brandschutzqualifikation verbauter Unterputzdosen
- Herstellung der Luftdichtheit sämtlicher Folienbandanschlüsse
- Herstellung des winddichten Anschlusses der Außenbauteile an die angrenzenden Bauteile



**LIM-MANAGEMENT**  
Immobilienverwaltung

- Durchführung eines Luftdichtheitstests
- Herstellung einer Dampfbremse
- Herstellung der brandschutztechnischen Qualifikation bei den Hohlwandeletrodosen
- Herstellung der Brandschutzverkleidung der Stahlbauteile

Vor Einbringung der Klage wurden seitens Ing Tousek bereits folgende Gutachten eingeholt, welche allesamt (teils massive) Mängel feststellten (und via Kundenportal verfügbar sind):

**Gutachterliche Stellungnahme betreffend Bauteilöffnungen vom 01.05.2021 (SV Freund)**

- Bei keinem der drei befundeten Bauteilöffnungen entspricht die vorgefundene Ausführung der luftdichten und winddichten Ebene den Minimalanforderungen der zum Ausführungszeitpunkt gültigen Normen und Richtlinien bzw. den anerkannten Regeln der Technik.
- Die Montage der Alu- Fensterelemente ist im Bereich der Baukörperanschlussfuge massiv mangelhaft ausgeführt. Die Ausführung ist als unvollständig, unfachmännisch und nicht einmal ansatzweise dem Stand der Technik (zum Zeitpunkt der Ausführung) entsprechend ausgeführt worden.
- Alle Funktionsebenen der Bauanschlussfuge sind als wirkungslos zu bezeichnen (massive Zuglufterscheinungen und Abkühlung der inneren Trockenbaukonstruktion).
- Feuchte-Anreicherung im Bauteilinneren höchstwahrscheinlich (Möglichkeit holzerstörender Pilze und/oder Schimmelpilze, welche nicht erkennbar sind)
- Die wesentliche Befestigung der Elemente im Bereich der Bauanschlussfuge mit den umgebenden lastabtragenden Wandbildnern bzw. Baukörper ist mangelhaft bzw. nicht vorhanden.

**Gutachterliche Stellungnahme betreffend Luftdichtheit der Außenhülle vom 01.05.2021 (SV Freund)**

- Feststellung lokaler Undichtheiten der Außenhülle
- Dies kann in der kalten Jahreszeit zu unzulässiger Feuchte-Anreicherung der Konstruktion und damit einhergehender (nicht erkennbarer, da im Bauteilinneren) Schimmelpilzbildung.
- Holzzerstörende Pilze führen zur Reduktion der Tragfähigkeit der Holzkonstruktion.
- Gravierende Unterströmungen bzw. Durchströmungen der Leichtbaukonstruktion.
- Die verbauten Unterputzdosen weisen im Bereich der Wohnungstrennwand keine Brandschutzqualifikation auf.

**Bauphysikalische-Gutachterliche Stellungnahme vom 16.06.2021 (SV Schrattenecker)**

- Bauteildurchfeuchtung (dadurch Verminderung des rechnerischen Wärmeschutzes)
- Wärmeenergieeintrag im Sommer (fehlende Außenbeschattung, offene Fugen)
- Zuglufterscheinung infolge Kaltlufttritt durch undichte Bauteilanschlussfugen
- Gefahr einer Schimmelpilzansiedlung

**Brandschutztechnisches Gutachten vom 15.06.2021 (IMS-BRANDRAT GmbH)**

- Schlafzimmer: Die hergestellten Elektroinstallationen bzw. Trockenbauwandaufbauten entsprechen nicht den damals geltenden Normen und Prüfzeugnissen des jeweiligen Systemherstellers
- Schrankraum und Büro: Die Stahlkonstruktion, welche ein statisches Bauteil des Gebäudes darstellt, weist keine bzw. mangelhafte brandschutztechnische Ertüchtigung vor. Zudem wurden die RAL-Bänder, welche zur Abdichtung dienen, nicht ordnungsgemäß verklebt.
- Die Hohlwand-Eletrodosen weisen keinerlei brandschutztechnische Qualifikationen auf.

Sämtliche Gutachten gelangen daher insgesamt zu dem Schluss, dass (teils gravierende) Baumängel betreffend des Dachgeschossausbaus bzw der Wohnung Top 33 bestehen. Es ist folglich naheliegend, dass selbige Baumängel auch weitere Wohnungen bzw allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen.]

In weiteren Wortmeldungen seitens der Wohnungseigentümer wird angemerkt dass – soweit bekannt – auch eine Klage des Herrn Dr. Baumgärtner bzw der Frau Dr. Ney (gemeinsam Wohnungseigentümer Top



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

30) gegen EB Real anhängig sei; da diese Wohnungseigentümer jedoch nicht anwesend sind und keiner der Anwesenden dazu nähere Informationen hat, sagt LIM zu, sich um Informationen diesbezüglich zu bemühen.

*[Nachträgliche Anmerkung: Auf entsprechende Anfrage von LIM beim Rechtsvertreter der Wohnungseigentümer Top 30, hat dieser (Müller Partner RA GmbH, Dr. Gaar) ua geantwortet: „Wie Ihnen ohnehin bereits bekannt ist, führen meine Mandanten ein Verfahren gegen die Verkäuferin der Wohnung vor dem Handelsgericht Wien. Mit der Verkäuferin sind wir so weit gekommen, dass diese im Moment die von meinen Mandanten festgestellten Mängel an der Wohnung saniert. Bei der Befundung und auch den Arbeiten ist herausgekommen, dass nicht nur die Wohnung meiner Mandanten direkt betroffen ist, sondern auch Mängel/Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses (ua Dach, Spenglerarbeiten) bestehen. Diese können meine Mandanten nicht gegenüber der Verkäuferin geltend machen.“]*

Es kommt im Weiteren zu verschiedenen Wortmeldungen und Erörterungen in faktischer und juristischer Hinsicht. Letztlich fasst Herr Limberg das Besprochene wie folgt zusammen:

- Es besteht die (teils durch Gutachten gesicherte) Annahme, dass es im Zuge des Dachgeschoss-Ausbaus auf gegenständlicher Liegenschaft zu Mängel bzw Schäden kam, unter anderem scheint das Dach nicht dicht zu sein und scheint Feuchtigkeit auch bei den Kaminen in das Gebäude bzw die einzelnen Wohnungen einzutreten.
- Die Behebung dieser Mängel wird wohl größere Kosten auslösen; es liegen derzeit lediglich die Kosten für die Kaminsanierung vor (etwa EUR 10.000,00), sollte sich herausstellen, dass die vermuteten Mängel aber tatsächlich bestehen und sollten diese grundlegend saniert werden müssen, so ist wohl jedenfalls von Kosten im (niedrigen) sechsstelligen Bereich, also jenseits der EUR 100.000,00 (netto) auszugehen.
- Die WEG ist – soweit es sich hier um Schäden an allgemeinen Teilen oder um „ernste Schäden“ handelt, was im Konkreten anzunehmen ist – nach dem Gesetz grundsätzlich erhaltungspflichtig und muss bzw müsste (vorerst) diese Kosten tragen, unabhängig von der Schadensursache.
- Die WEG (aus Eigenem) kann den Bauträger (oder die ausführenden Unternehmen) aus rechtlichen Gründen kaum in Anspruch nehmen (vor allem weil die WEG selbst keinen Vertrag mit dem Bauträger hat; die Wohnungen gekauft haben ja die einzelnen Wohnungseigentümer, nicht die WEG).
- Einzelne Wohnungseigentümer könn(t)en den Bauträger zwar in Anspruch nehmen, haben aber oft wenig Motivation dazu, weil sie einen Prozess selbst (alleine) organisieren und bezahlen müssen (während die Schadens- bzw Mangelbeseitigung ja wie oben dargestellt, von der gesamten WEG organisiert und bezahlt wird).
- Eine in der Praxis verbreitete Möglichkeit und von LIM-LAW bzw LIM-MANAGEMENT in der Vergangenheit schon öfters erfolgreich realisierte Vorgehensweise besteht daher darin, dass die einzelnen Wohnungseigentümer, die vom Bauträger gekauft haben, ihre Ansprüche, die sie gegen den Bauträger haben, an die WEG abtritt und die WEG dann in Folge diese (abgetretenen Ansprüche) auf Rechnung der WEG (also aller Wohnungseigentümer) gegen den Bauträger geltend macht. Bei dieser Vorgehensweise wird also das Prozessrisiko (aber auch die Prozesschance) auf die WEG übertragen; geht der Prozess verloren, fallen die Kosten auf die WEG; gewinnt diese den Prozess, so erhält sie aber auch die Leistung bzw zugesprochenen Ansprüche (und erspart sich eine Sanierung auf eigene Kosten).

Möglichkeiten des weiteren Vorgehens:

- **Variante 1:** Die WEG saniert die Mängel und Schäden und übernimmt die Kosten endgültig, niemand klagt den Bauträger EB Real bzw Andere; die WEG bleibt daher auch im Ergebnis auf diesen Kosten sitzen.



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

- **Variante 2:** Einzelne Wohnungseigentümer klagen den Bauträger EB Real bzw Andere (wie offenbar Top 30 und Top 33 dies bereits gemacht haben); sofern diese Wohnungseigentümer das Verfahren zu Ende führen (sich also nicht vergleichen) und auch gewinnen, werden die jeweiligen Mängel saniert bzw Kostenersatz dafür geleistet. Das Prozessrisiko, aber auch die Verfügungsmacht über den Prozess liegt hier also bei den einzelnen Wohnungseigentümern und nicht bei der WEG, die insofern auf die einzelnen Wohnungseigentümer angewiesen ist.
- **Variante 3:** Einzelne Wohnungseigentümer, die ihre Ansprüche noch nicht eingeklagt haben (zB Herr Jesenko / Frau Urban, Wohnungseigentümer Top 32, aber auch etwaige andere Wohnungseigentümer, die aufgrund des Wohnungseigentumsvertrages bzw der darin erteilten Schad- und Klagloserklärung Rechte haben) treten ihre Ansprüche an die WEG ab und die WEG macht dann (auf Kosten, aber auch auf Rechnung Aller bzw der WEG) diese Ansprüche klagsweise geltend. Diese Variante hat einerseits den Vorteil, dass sich die einzelnen Wohnungseigentümer in der Folge um nichts mehr zu kümmern haben und die Prozesskosten und -risiko von der WEG, also gemeinschaftlich, getragen werden und dass quasi die (abgetretenen) Ansprüche der Wohnungseigentümer gemeinsam, also auch durch einen Rechtsvertreter, geltend gemacht werden können; andererseits erfordert diese Variante aber, dass die einzelnen Wohnungseigentümer auch bereit sind, die Ansprüche abzutreten.

Letztere Variante (Variante 3) wird in erster Reaktion von den Anwesenden am ehesten befürwortet. Wie erwähnt erfordert diese aber, dass die einzelnen Ansprüche an die WEG abgetreten werden. Die Käufer bzw Eigentümer der Wohnung Top 32 (Herr Jesenko / Frau Urban) sind nach erster Auskunft dazu bereit und wird Herrn Jesenko / Frau Urban dazu von den Anwesenden und von Herrn Limberg im Namen der WEG auch herzlich gedankt.

In weitere Folge wird auf Fragen der Wohnungseigentümer erörtert, wie weiter vorzugehen wäre, wenn Variante 3 in Angriff genommen werden soll: Herr Limberg erörtert, dass dazu eben ein Beschluss und die Abtretung der Ansprüche (von den Wohnungseigentümern an die WEG) notwendig wäre. In Folge würde dann eine Klage (der WEG gegen EB Real bzw Dritte) eingebracht. Eine verlässliche Einschätzung der drohenden Kosten und Prozess-Chancen und -Risiken ist derzeit nicht möglich. Ganz allgemein gilt aber: Unabhängig von vorliegenden Gutachten, würde in einem Prozess wahrscheinlich ein Gerichtsgutachter (Sachverständiger) bestellt werden, der im Auftrag des Gerichts das Vorliegen von Mängel bzw Schäden prüft bzw feststellt. Gewährleistungs- bzw Schadenersatzverfahren wie dieses sind oft stark von diesem Gerichts-Sachverständigen bzw dessen Gutachten abhängig und bis zu dessen Vorlage daher kaum prognostizierbar. Klar ist, dass letztlich die gesamten Kosten des Gerichtsverfahrens von der unterliegenden Partei zu tragen sind (diese hat also die eigenen Vertretungskosten, die Vertretungskosten des Obsiegenden, aber auch die Kosten des Gerichts und des Sachverständigen zu tragen). Wenn keine Partei (zur Gänze bzw fast zur Gänze) gewinnt, also beide Parteien teilweise obsiegen, so kommt es zur Kostenteilung, dh je nach Quote wie eine Seite gewonnen hat, hat diese mehr bzw weniger an Kosten zu tragen. Wie hoch die gesamten Kosten in einem solchen Verfahren sind, ist derzeit noch nicht absehbar, Kosten bis EUR 100.000,00 (netto) oder mehr (insgesamt, inklusive Gerichtskosten etc) für das Verfahren erster Instanz scheinen aber durchaus realistisch.

Zur anwaltlichen Vertretung in einem solchen Verfahren führt LIM aus: Wie allenfalls bekannt, ist Herr Dr. Clemens Limberg auch Rechtsanwalt und mit seiner Kanzlei (LIM-LAW, nähere Informationen unter [www.lim-law.at](http://www.lim-law.at)) nahezu ausschließlich im Immobilien-Bereich tätig. Aufgrund dieser Spezialisierung, aber natürlich auch aufgrund der hohen Sachverhalts-Kenntnis zu gegenständlicher Liegenschaft und der Nähe zur Verwaltung, empfiehlt es sich dass LIM-LAW auch in diesem Verfahren vertritt. Die ganz überwiegende Anzahl an Wohnungseigentümergeinschaften in einer solchen Situation haben bislang LIM-LAW mit der Vertretung beauftragt und hat LIM-LAW schon zahlreiche ähnlicher Prozesse geführt und gewonnen bzw verglichen. Selbstverständlich ist es aber nicht erforderlich, dass LIM-LAW die WEG vertritt, es kann auch jeder andere Rechtsanwalt vertreten, wobei Herr Limberg darauf hinweist, dass es ausgesprochen zweckmäßig und vorteilhaft erscheint, jedenfalls einen Rechtsanwalt zu wählen, der mit derartigen



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

(komplexen) Verfahren zumindest eine gewisse Erfahrung hat. Hinsichtlich der Kosten führt Herr Limberg aus, dass dies grundsätzlich keinen Unterschied macht: Die Kosten richten sich bei LIM-LAW so wie bei den allermeisten Rechtsanwälten, nach Rechtsanwaltstarifgesetz (RATG), unterscheiden sich daher nicht. Im Rechtsanwaltstarifgesetz (RATG) sind – abhängig vom jeweiligen Streitwert – jeweils Kosten für einzelne Leistungen angeführt (Klage, Verhandlung etc). Wie bereits erwähnt, sind Kosten von bis zu EUR 100.000,00 netto (oder sogar mehr) für das Verfahren erster Instanz durchaus möglich bzw wahrscheinlich, zu beachten ist aber dass sich diese Zahl auf die gesamten Kosten (insgesamt, also Kosten für Rechtsvertretung, Sachverständige und Gerichtskosten etc) bezieht.

Im Falle eines (gänzlichen) Obsiegens vor Gericht, trägt die Kosten der anwaltlichen Vertretung ohnehin der Gegner; bei (gänzlichem) Unterliegen der WEG, ist LIM-LAW oft um eine Kulanzlösung hinsichtlich der eigenen Kosten bemüht, auch wenn hier zum derzeitigen Zeitpunkt nichts zugesagt werden kann.

Nach kurzer Diskussion sprechen sich die Anwesenden grundsätzlich für eine Vertretung durch LIM-LAW aus und gibt es bei expliziter Frage von Herrn Limberg dazu und zu etwaigen Gegenstimmen, keine Nennung. Die Anwesenden ersuchen daher im Falle einer zukünftigen Klagsführung, die WEG durch LIM-LAW vertreten zu lassen.

Zum weiteren Vorgehen wird besprochen und ersuchen die Anwesenden die Verwaltung LIM-MANAGEMENT nun in den nächsten Monaten die Sach- und Rechtslage zu prüfen und aufzuarbeiten und entsprechende Beschlüsse, wie sie für das Vorgehen nach Variante 3 notwendig sind, vorzubereiten. Herr Limberg weist darauf hin, dass entsprechende Recherchen ausgesprochen aufwendig sind und ersucht um Verständnis, dass dies, auch mangels entsprechender Kenntnis, von einer Rechtsanwaltskanzlei und nicht von einer Verwaltung (LIM) ausgeführt werden soll. Entsprechend würde LIM-LAW zwar gerne den Sachverhalt aufarbeiten, dies ist aber mit entsprechenden Kosten verbunden. Herr Limberg führt weiters aus: LIM-LAW verrechnet üblicherweise einen Stundensatz von EUR 300,00 zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer; konkret würde dieser aber kulanterweise auf EUR 250,00 reduziert werden. Nach entsprechender Wortmeldung und auf Ersuchen einzelner Wohnungseigentümer sagt Herr Limberg gerne zu, dass die Verrechnung mit maximal 20 Stunden gedeckelt wird und zudem der Stundensatz nochmals um 10% auf EUR 225,00 (zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer reduziert wird).

*[Nachträgliche Anmerkung: Tatsächlich hat LIM-LAW bislang etwa 55 Stunden an Zeitaufwand für Aktenstudium und Recherche zu Sachverhalt und Rechtsfragen etc aufgewendet; wie besprochen und zugesagt werden aber selbstverständlich nur die 20 Stunden und auch nur zu dem stark ermäßigten Stundensatz – verrechnet, was hoffentlich auf Wohlwollen der geschätzten Eigentümer trifft.*

*Zwischenzeitlich wurden die Ansprüche von Herrn Jesenko / Frau Urban, Wohnung Top 32, dankenswerter Weise bereits in entsprechender Form an die WEG abgetreten. Wenn auch Sie ein Verfahren gegen den Bauträger EB Real bzw Andere unterstützen möchten, dann ersuchen wir Sie höflich das beiliegende Abtretungsformular auszufüllen und zu unterschreiben (bei gemeinsamen Wohnungseigentum bitte von beiden Wohnungseigentümern unterschreiben lassen!). Ebenso bitte auch die entsprechende Beschlussfassungen laut beiliegendem Umlaufbeschlussformular jeweils mit „einverstanden“ anzukreuzen zu unterschreiben (bei gemeinsamen Wohnungseigentum bitte von beiden Wohnungseigentümern unterschreiben lassen!). Wie bereits ausgeführt, sind damit keine weiteren Kosten bzw Risiken der einzelnen Wohnungseigentümer verbunden, die Prozesskosten trägt bei entsprechender Beschlussfassung die WEG gemeinschaftlich. Sollten Sie hingegen die klagsweise Geltendmachung der Ansprüche ablehnen, was dazu führt, dass die WEG die entsprechenden Mängel auf eigene Kosten saniert und kein Regress möglich ist, dann bitte im beiliegenden Beschlussformular jeweils „nicht einverstanden“ ankreuzen und unterzeichnen (bei gemeinsamen Wohnungseigentum bitte von beiden Wohnungseigentümern unterschreiben lassen!).*

*Anbei finden Sie bitte ein entsprechendes Abtretungsformular und Umlaufbeschlussformular. Die entsprechenden Formulare senden Sie bitte per Post (Albertgasse 1A / Top 5, 1080 Wien) oder E-Mail*



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

*([objekte@lim-management.at](mailto:objekte@lim-management.at)) bis spätestens Sonntag, 18. Juni 2023 (Datum des Einlangens) an die LIM-MANAGEMENT GmbH zurück. Etliche relevante Unterlagen dazu finden Sie bitte auch im Kundenportal; sollten Sie dazu noch einen Zugang benötigen oder sonst inhaltliche oder formale Fragen zum Abstimmungsverfahren haben, wenden Sie sich bitte gerne an LIM-MANAGEMENT unter [objekte@lim-management.at](mailto:objekte@lim-management.at) oder 01/405 33 33.)*

### 5. EVALUIERUNG DER LAUFENDEN VERTRÄGE

#### 5.1. Hausreinigung

Aktuell wird die Hausreinigung von dem Unternehmen Think Clean Objektbetreuung GmbH erbracht (Kosten etwa EUR 330,00 netto monatlich). Auf Nachfrage seitens LIM geben die anwesenden Eigentümer an, mit diesem Unternehmen und den erbrachten Leistungen grundsätzlich zufrieden zu sein und sprechen sich diesbezüglich gegen eine Änderung aus. LIM weist darauf hin, dass bitte im Falle von Beanstandungen bzw Reklamationen diese möglichst unverzüglich und unter Beilage eines Fotos an LIM übermittelt werden sollten (gerne auch per Servicemeldung in der APP möglich) und sagt LIM zu, allen Beanstandungen unverzüglich nachzugehen.

#### 5.2. Winterdienst

Aktuell wird auch der Winterdienst von dem Unternehmen Think Clean Objektbetreuung GmbH erbracht (Kosten etwa EUR 1.000,00 netto Saisonpauschale für einen Winter). Auf Nachfrage seitens LIM geben die anwesenden Eigentümer an, mit diesem Unternehmen und den erbrachten Leistungen grundsätzlich zufrieden zu sein und sprechen sich diesbezüglich gegen eine Änderung aus. LIM weist darauf hin, dass bitte im Falle von Beanstandungen bzw Reklamationen diese möglichst unverzüglich und unter Beilage eines Fotos an LIM übermittelt werden sollten (gerne auch per Servicemeldung in der APP möglich) und sagt LIM zu, allen Beanstandungen unverzüglich nachzugehen.

#### 5.3. Versicherung

LIM informiert, dass die Liegenschaft derzeit bei GENERALI versichert ist (Versicherungssumme rund EUR 15 Mio). Der Versicherungsvertrag ist (aufgrund entsprechend gewährter Rabatte) frühestens im Jahr 2024 kündbar bzw änderbar, rechtzeitig vorher wird sich LIM um entsprechende Vergleichsangebote bzw Optimierungen bemühen. Angesichts der schwierigen Thematik zum Ersatz des Brandschadens (siehe dazu oben Punkt 4.) empfiehlt LIM den laufenden Versicherungsvertrag möglichst bald zu beenden.

Ergänzend wird informiert, dass für die Berechnung der Versicherungsdeckung bzw. der Versicherungsprämie in der Regel Neubauwertgutachten herangezogen werden. Diese Gutachten stellen (vereinfacht beschrieben) dar, wieviel ein kompletter Neubau des (gesamten) bestehenden versicherten Gebäudes kosten würde (beispielsweise infolge eines Totalschadens/Vollbrandes). Aufgrund der derzeit steigenden Bau- und Materialkosten (die eben in eine Neubauwertberechnung einfließen), sind auch die Versicherungssummen entsprechend anzupassen, um eine Unterversicherung zu verhindern. (Anmerkung: Im Schadensfall bewirkt eine Unterversicherung, dass die Versicherungsleistung anteilig im Ausmaß der Unterversicherung gekürzt wird/werden kann. Der von der Versicherung nicht übernommene Kostenersatz ist dann von den Eigentümern zu tragen.) Es ist daher auch auf der gegenständlichen Liegenschaft zukünftig mit steigender Versicherungssumme, damit aber auch steigender Prämie zu rechnen. LIM weist darauf hin, dass anlässlich jeder Neu-Eindeckung bzw Anpassung der Versicherungssumme, der jeweilige Versicherungsvertrag auch evaluiert und (im Falle einer entsprechend günstigen Möglichkeit) allenfalls auch optimiert wird.



## LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

### 6. ALLFÄLLIGES

---

#### 6.1. Verpflichtung nach dem Feuerpolizeigesetz

LIM erinnert höflich daran, dass das Abstellen von Gegenständen und brandgefährlichen Stoffen (beispielsweise Pflanzen, kleine Möbelstücke, Schuhe, Kinderwagen, etc.) in allgemein zugänglichen Teilen von Wohngebäuden (d.s. bspw. Stiegenhaus, Gänge, Keller, etc.) nicht gestattet ist. Im Gefahrenfall (bspw. Brand, Rauchentwicklung, etc.) können Gegenstände möglicherweise ein schnelles Flüchten aus der Gefahrenzone oder Rettungseinsätze erschweren und/oder im Brandfall zu einer massiven Rauchentwicklung führen. Aus diesem Grund ist der Rauchfangkehrer per Gesetz (§17 Wiener Feuerpolizeigesetz 2015 – WFPoIG 2015) verpflichtet allgemein zugängliche Teile von Wohngebäuden (d.s. bspw. Stiegenhaus, Gänge, Keller, etc.) dahingehend zu überprüfen, ob feuerpolizeiliche Übelstände (insbesondere keine Lagerung brandgefährliche Gegenstände; Freihalten von Fluchtwegen; siehe Ausschnitt unten) bestehen. Werden die Übelstände trotz erfolgter Aufforderung durch den Rauchfangkehrer vom Verursacher nicht beseitigt, ist der Rauchfangkehrer verpflichtet diese Versäumnisse bei der Behörde anzuzeigen. Die Behörde kann diese Verwaltungsübertretung mit (doch recht erheblichen) Geldstrafen bestrafen.

#### Brandgefährliche Stoffe und deren Lagerung

**§ 6.** (1) Brandgefährliche Stoffe sind so zu lagern und zu verwahren, dass eine vorhersehbare Gefahr der Entstehung oder Ausbreitung eines Brandes vermieden und dessen Bekämpfung nicht erschwert wird.

(2) Die bei Arbeiten anfallenden brandgefährlichen Abfälle und Reste, wie Säge- oder Metallspäne, Chemikalienreste und dergleichen, sind, soweit dies möglich und zumutbar ist, ehestens aus dem Gebäude zu entfernen oder brandsicher zu lagern.

(3) Brandgefährliche Stoffe dürfen in Stiegenhäusern, Gängen, Zu- und Durchgängen, im Verlauf von Fluchtwegen und in Dachböden sowie im Nebereich von Abgas- und von Feuerungsanlagen nicht gelagert werden. Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen zudem leicht umzuwerfende, leicht zu verschiebende oder den Fluchtweg einengende Gegenstände nicht gelagert werden.

(4) Dachböden müssen gegen das Eindringen von Funkenflug und gegen den Zutritt Unbefugter gesichert sein.

LIM ruft in Erinnerung, dass von brandgefährliche Stoffe ausgehende mögliche Gefahrenpotential nicht zu unterschätzen und ersucht die Eigentümer ihren Teil dazu beizutragen, allgemein zugängliche Teile nicht mit Gegenständen zu verstellen. Sollten Eigentümer Ihr Wohnungseigentumsobjekt vermietet bzw weitergegeben haben, ersucht LIM um Weiterleitung dieser Information an die Nutzungsberechtigten.

#### 6.2. Müll-Entsorgung

Aufgrund entsprechender Meldungen und Beanstandungen einiger Miteigentümer, ersucht LIM nochmals alle Anwesenden die geltenden Regeln für die Müll-Trennung und Müll-Entsorgung zu beachten und den Müllraum sauber zu halten. Sollten Eigentümer Ihr Wohnungseigentumsobjekt vermietet bzw weitergegeben haben, ersucht LIM um Weiterleitung dieser Information an die Nutzungsberechtigten.

#### 6.3. Organisatorisches und Sonstiges

LIM erinnert weiters an die Nutzung der APP, welche oftmals der einfachste Weg ist, um mit LIM in Kontakt zu treten. Mittels APP können Nachrichten oder Schadensmeldungen jederzeit an LIM versendet oder in wichtige Dokumente Einsicht genommen werden. Die Eigentümer wurden eingeladen die Zugangsdaten bei LIM mittels einer E-Mail an [objekte@lim-management.at](mailto:objekte@lim-management.at) anzufordern, damit der Einladungslink umgehend zugeschickt werden kann.

LIM-MANAGEMENT App – Ihre digitale Hausverwaltung



Mit der praktischen Verwaltungs-App, können wird ein innovatives Kundenservice angeboten, welches Ihnen Zeit spart. Hier Ihre Vorteile:

- Schadensmeldung per Knopfdruck
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Dokumentenmappe (jederzeit Einsicht in wichtige Dokumente)
- Interner Marktplatz (Kontakt zu Ihren Nachbarn)

Auch werden die anwesenden Eigentümer gebeten, eine entsprechende Vollmacht zu unterzeichnen (so noch nicht erfolgt) und werden die Eigentümer an die Möglichkeit und Vorteile eines Einziehungsauftrages (SEPA-Lastschrift) zur Abbuchung der laufenden Vorschreibungen erinnert. Eigentümer, die einen solchen Einziehungsauftrag erteilen möchten, werden ersucht das bei der Versammlung aufliegende Formular bzw die Vollmacht zu unterzeichnen und an [objekte@lim-management.at](mailto:objekte@lim-management.at) zurückzusenden.



Aufgrund einer Rückfrage im Vorfeld der Versammlung stellt LIM auch nochmals die weiteren Unternehmungen der LIMBERG-Gruppe vor (weiterführende Informationen finden Sie bitte auch unter [www.limberg.at](http://www.limberg.at)). In der LIMBERG-Gruppe werden alle wesentlichen Dienstleistungen rund um Immobilien angeboten. Als LIM-MANAGEMENT Kunde können Sie dabei die Symbiosen dieser Unternehmensgruppe für sich nutzen. Erstberatungen mit unseren Immobilienjuristen, Sachverständigen oder Bautechnikern sind für Sie kostenlos. Seit kurzem ist LIM-DEVELOPMENT auch als konzessionierter Baumeister-Betrieb

## 7. ENDE DER VERSAMMLUNG

Nachdem sich bei weiterem Aufruf zu dem Besprochenen und den übrigen Tagesordnungspunkten kein Teilnehmer mehr zu Wort meldet, dankt das Team der LIM-MANAGEMENT herzlich allen Teilnehmern für deren Zeit und Interesse und schließt Herr Limberg die heutige Versammlung.

ENDE DER VERSAMMLUNG: 19:30 UHR

## BEILAGEN

- Beilage / 1 Abtretungsformular  
 Beilage / 2 Beschlussfassungsformular

[weitere Dokumente finden Sie bitte im Kundenportal]