

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 06.08.2026

GZ 39 E 57/24z

25039-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager 30, Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4 und
Wohnungseigentum an Büro 5 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim

Einlagezahl: 1620 **B-LNR.:** 14, 15 und 16

Mindestanteile: 3 / 1649 **B-LNR. 14** Lager 30

52 / 1649 **B-LNR. 15** Geschäftslokal 4

115 / 1649 **B-LNR. 16** Büro 5

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Schwendergasse 59 / Jheringgasse 37

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben	
Befund	
Beschreibung der Liegenschaft	
Gutachten und Bewertung	
Sachwerte	
	Top 04 und Top 05 (BLNR 15 und 16)
	Lager Top 30 (BLNR 30)
Ertragswerte	
	Top 04 und Top 05 (BLNR 15 und 16)
	Lager Top 30 (BLNR 30)
Rechte und Lasten	
Verkehrswert	

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Kaufvertrag Top 04
Beilage 6	Kaufvertrag Top 05

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM an Lager 30, an Geschäftslokal 4 und an Büro 5 Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 1620 B-LNR. 14 Anteil: 3 / 1649 Lager 30 B-LNR. 15 Anteil: 52 / 1649 Geschäftslokal 4 B-LNR. 16 Anteil: 115 / 1649 Büro 5 1150 Wien, Schwendergasse 59 / Jheringgasse 37
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 39 E 57/24z des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung <i>Auftragsgemäß ist eine <u>gemeinsame Veräußerung</u> der drei Miteigentumsanteile B-LNR. 14 (Wohnungseigentum an Lager 30), B-LNR. 15 (Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4) und B-LNR. 16 (Wohnungseigentum an Büro 5) vorgesehen.</i>
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Lager 30, an Geschäftslokal 4 und an Büro 5 Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 1620 B-LNR. 14 Anteil: 3 / 1649 Lager 30 B-LNR. 15 Anteil: 52 / 1649 Geschäftslokal 4 B-LNR. 16 Anteil: 115 / 1649 Büro 5 1150 Wien, Schwendergasse 59 / Jheringgasse 37 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungstichtag	13.01.2026

**Befundaufnahme /
Besichtigungstag**

19.03.2025 teilweise

13.01.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 25.06.2026

Besichtigung vom: 13.01.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 25.06.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk
Abfrage HV WEVIG am 13.01.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 26.06.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 26.06.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Baubehördliche Unterlagen Errichtung des Gebäudes um 1900
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen (Raumeinteilung, Raumwidmungen)
MA 37/15-Schwendergasse 59/3721/94 vom 14.03.1995
Einreichplan für bauliche Änderungen vom 01.11.1995
Bescheid Bewilligung von Zubauten und Bauabänderungen (Dachgeschossausbau)
(1. Planwechsel), MA 37/15-Schwendergasse 59/81/98 vom 08.04.1999
Bescheid Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)
MA 37/15-Schwendergasse 59/701/2000 vom 05.04.2000
Bescheid Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
und Zubau, MA 37/15-Schwendergasse 59/1257/2000 vom 07.03.2001
Bescheid Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
(4. Planwechsel), MA 37/15-Schwendergasse 59/1692/2002 vom 07.10.2002
Bescheid Kenntnisnahme der Bauanzeige zur Abweichung vom bewilligtem Bau-
vorhaben (5. Planwechsel), MA 37/15-Schwendergasse 59/1819/02 vom 07.11.2002
Konsensübermittlung Fertigstellungsanzeige - Aufzug
MA 37-A/15-175/2002 vom 02.12.2002
Fertigstellungsanzeige vom 17.12.2002
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige
MA 37/15-Schwendergasse 59/111/03 vom 30.01.2003
Bestandspläne vom März 2003
Einreichplan Abbruch einer Innentüre, Einbau eines Innenfensters (Top 5) vom 14.07.2008
Einreichplan über bauliche Abänderungen und Berichtigung des Konsenses
vom 24.07.2008
Fertigstellungsmeldung Einbau eines Innenfensters (Top 5) vom 30.06.2009
Einreichplan über die Wohnungszusammenlegung Top 4 & Top 5 vom 04.04.2012
Ausführungsplan zur Fertigstellungsmeldung Wohnungszusammenlegung Top 5
vom 10.01.2017
Aktenvermerk Bezeichnung Top 4 und Top 5
AZ: MA34/15-475891-2014-10 vom 24.04.2018

Einreichplan bauliche Änderungen KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG vom 01.12.2020
Bearbeitungsbogen Bauanzeige Änderungen KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG
MA37/1138546-2020-1 vom 25.01.2021
Bestandsplan Kellergeschoss & Top 02, 04, 05, 08, 13, 16, 27 vom 07.04.2021
Bauinspektion - Bearbeitungsbogen Fertigstellungsmeldung
MA37/15-1138546-2020-7 vom 09.02.2022

Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten
Arch.Dipl.Ing. Werner Ball vom 13.06.1995
Entscheidung Nutzwertfestsetzung, Zentrale Schlichtungsstelle
MA 50 - Schli 1/95 vom 23.06.1995
Wohnungseigentumsvertrag vom 23.04.1996
Vereinbarung Anteilsberichtigung vom 08.10.1996
Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten
Arch.Dipl.Ing. Hans-Wolfgang Jäger vom 02.07.1999
Wohnungseigentumsvertrag vom 07.07.1999
Entscheidung Nutzwertfestsetzung, Zentrale Schlichtungsstelle
MA 16 - Schli -ZS 1/99/5526 vom 02.09.1999
Vereinbarung Anteilsberichtigung vom 28.09.1999
Vereinbarung Anteilsberichtigung vom 11.10.1999
Wohnungseigentumsvertrag vom 27.01.2000
Gutachten zur Einverleibung des Wohnungseigentums
Mag.Ing.Alfred Schwarz vom 20.07.2001
Nutzwertgutachten (Änderung Top 4 und Top 5)
Arch. DI Regina M. Lettner vom 29.03.2022

Kaufvertrag vom 09.07.2019
Kaufvertrag Geschäftslokal 4 vom 09.03.2021
Kaufvertrag Büro 5 vom 07.04.2021

Schreiben Hausverwaltung WEVIG vom 14.01.2026 und vom 15.01.2026
Jahresabrechnung 2024
Vorschreibungen ab 01.01.2026
Kontoauszug Bestandnehmer per 14.01.2026
Grundrisse

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1620

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14, 15, 16 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2840/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1328	GST-Fläche	554	
	Bauf.(10)	516	
	Bauf.(20)	38	Jheringgasse 37 Schwendergasse 59

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

14 ANTEIL: 3/1649

[REDACTED]
c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für [REDACTED]
g 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager 30
m 938/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
q 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
r 701/2020 Rechtsfertigung

15 ANTEIL: 52/1649

[REDACTED]
c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für [REDACTED]
g 10620/1997 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4
o 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
p 701/2020 Rechtsfertigung
r gelöscht

16 ANTEIL: 115/1649

[REDACTED]
c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für [REDACTED]
g 10620/1997 Wohnungseigentum an Büro 5
l 938/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
n 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
o 701/2020 Rechtsfertigung

q gelöscht

***** C *****

125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23

b gelöscht

131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23

178 auf Anteil B-LNR 15 16

a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 354.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

b 1123/2025 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS hins
B-LNR 16 siehe C-LNR 197b

d 2276/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS hins
B-LNR 15 siehe C-LNR 207a

187 auf Anteil B-LNR 16

a 6634/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 688/21i)

191 auf Anteil B-LNR 14 16

a 1982/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 898/24b)

193 auf Anteil B-LNR 14 16

a 4383/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2015/24t)

196 auf Anteil B-LNR 14 16

a 709/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 256/25t)

197 auf Anteil B-LNR 14 16

a 1123/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 363.429,39
Antragskosten EUR 2.709,30
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 099135m)
(39 E 9/25t beigetreten zu 39 E 57/24z)
hins B-LNR 14

b 1123/2025 IM RANG 127/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 363.429,39
Antragskosten EUR 2.709,30
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 099135m)
(39 E 9/25t beigetreten zu 39 E 57/24z)
hins B-LNR 16
PFANDRECHT hiez zu siehe C-LNR 178

c gelöscht

201 auf Anteil B-LNR 14 15 16

a 4267/2025 Zahlungsbefehl 2024-03-12
PFANDRECHT vollstr EUR 37.064,16
samt 4 % Z aus EUR 37.064,16 seit 2023-10-13, Kosten EUR
3.911,84 samt 4 % Z seit 2024-03-21, Kosten EUR 842,58,
Antragskosten EUR 2.102,34
für (16 E 3289/25a)

202 auf Anteil B-LNR 14 16

a 4325/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1577/25g)

203 auf Anteil B-LNR 14 16

a 5014/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.370,30 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2025-10-24, Kosten EUR 688,83
samt 4 % Z seit 2025-09-10, Antragskosten EUR 386,18
für EG Schwendergasse 59
(39 E 54/25k, beigetreten zu 39 E 57/24z)

205 auf Anteil B-LNR 14 16

a 115/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 48/26f)

- 207 auf Anteil B-LNR 15
a 2276/2026 IM RANG 127/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
363.429,39, Antragskosten EUR 2.770,80
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (39 E 24/26z,
verfahrenseinleitende AZ 39 E 57/24z)
PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 178a
- 208 auf Anteil B-LNR 14 16
a 2397/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.486,38, samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-05-22, Kosten EUR 688,83
samt 4 % Z seit 2026-04-02, Antragskosten EUR 386,18
für EG Schwendergasse 59, 1150 Wien
(39 E 25/26x, beigetreten zu 39 E 57/24z)
- 209 auf Anteil B-LNR 14 16
a 2457/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 717/26p)
- 210 auf Anteil B-LNR 15
a 2839/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 836/26p)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Gebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich in der Schwendergasse.

Im Kellergeschoss sind Lagerräumlichkeiten (als Wohnungseigentumsobjekte), die Parteienkeller und eine Waschküche vorhanden. Im Erdgeschoss sind gemäß Nutzwertgutachten ein Geschäftslokal, zwei Büros und zwei Wohnungen, in den drei Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen angeordnet. Den Wohnungen im Dachgeschoss sind Terrassen zugeordnet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade.

Das Dach des Gebäudes ist Satteldach ausgebildet eingedeckt.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der das Erdgeschoss mit den Obergeschossen und dem Dachgeschoss verbindet. Der Aufzug ist vom Hauseingang über eine Stiegenanlage (vier Stufen) erreichbar (kein behindertengerechter Zugang zu den Wohnungen). Der Eingangsbereich ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner zu den einzelnen Wohnungen verbunden.

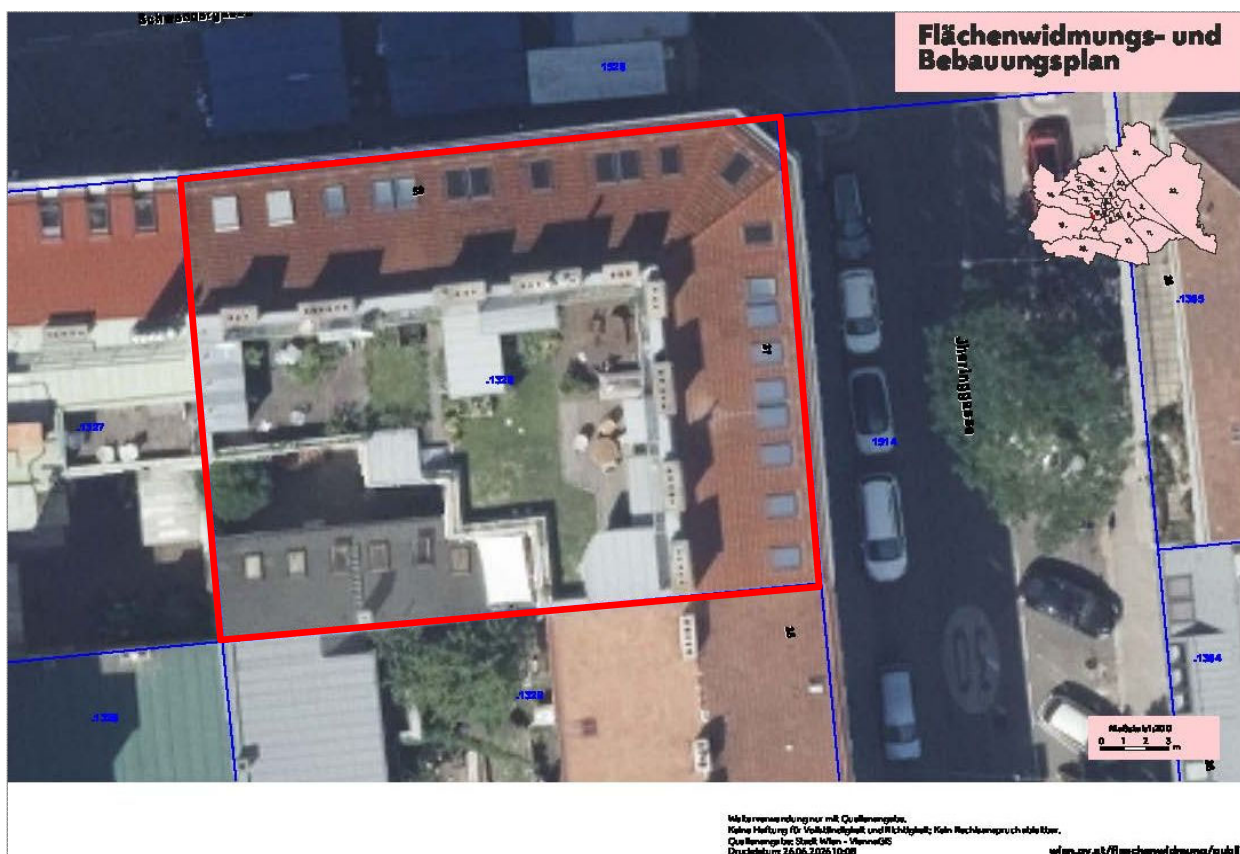
Der Innenhof ist befestigt.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen, dem Geschäftslokal, den Büros und den Lagerräumlichkeiten ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1620 einverleibt.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2019 saniert (Fassadensanierung, Fenstertausch).

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.

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



Beschreibung Lager Top 30

Das **Lager Top 30** befindet sich im Kellergeschoss und besteht aus einem Raum.

Topografie

Nutzfläche Lager Top 30: 10,58 m²

Die Nutzfläche ist der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli -ZS 1/99/5526 vom 02.09.1999 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit der Nutzwertfestsetzung ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.

Beschreibung Wohnungseigentumsobjekte Geschäftslokal 4 und Büro 5

Die **Wohnungseigentumsobjekte Geschäftslokal 4 und Büro 5** liegen im Erdgeschoss. Der tatsächliche Bestand der beiden Objekte stimmt mit dem Grundbuchsstand nicht überein. Der Umbau der beiden Wohnungseigentumsobjekte (Änderung und "Verschiebung" der Raumaufteilungen, Nutzungsänderungen,...) erfolgte in den Jahren 2021/2022, die baulichen Änderungen sowie die Nutzungsänderungen sind im Grundbuch nicht durchgeführt.

Beschreibung Einheit Top 04 neu (derzeitige Nutzung als Wohnung)

Die neue Einheit Top 04 besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Abstellraum (laut Plan Dusche), einem Abstellraum mit Kochgelegenheit, einem Bad, einem Flur, einem Büro, einem Zimmer und einem weiteren Abstellraum. Die Einheit Top 04 ist mit dem Büro und dem Zimmer zur Jheringgasse (ostseitig) ausgerichtet.

Die Raumhöhe beträgt rund 3,60m.

Die Einheit Top 04 wird mittels einer Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die Einheit Top 04 ist möbliert, die Möblierung und das vorhandene Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Einheit Top 04 befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Ausstattung Einheit Top 04

Vorraum:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung: Plattenheizkörper
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Abstellraum (lt. Plan Dusche):

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

Abstellraum mit Kochgelegenheit:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten
Gastherme

Bad: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Stahlzarge
Heizung: Handtuchheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
2 Handwaschbecken mit Armatur

Flur: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Büro: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Zimmer Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Schiebetüre
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Abstellraum:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	offener Durchgang

Die Einheit Top 04 ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Beschreibung Einheit Top 05 neu (derzeitige Nutzung als Wohnung)

Die Einheit Top 05 besteht aus einem Vorraum, einem kleinen Bad/WC, einer Küche (lt. Plan Abstellraum) und drei Büros (als Zimmer genutzt). Die Einheit Top 05 ist zur Jheringgasse (ostseitig) und zur Schwendergasse (nordseitig) ausgerichtet.

Die Raumhöhe beträgt rund 3,60m.

Die Einheit Top 05 wird mittels einer Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die Einheit Top 05 ist möbliert, die Möblierung und das vorhandene Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Einheit Top 05 befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Ausstattung Einheit Top 05

Büro:	Boden:	Laminatboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Eingangstüre: Kunststofftüre
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Vorraum:

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

Bad/WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Schiebetüre
	Dusche mit Armatur
	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
	Handwaschbecken mit Armatur

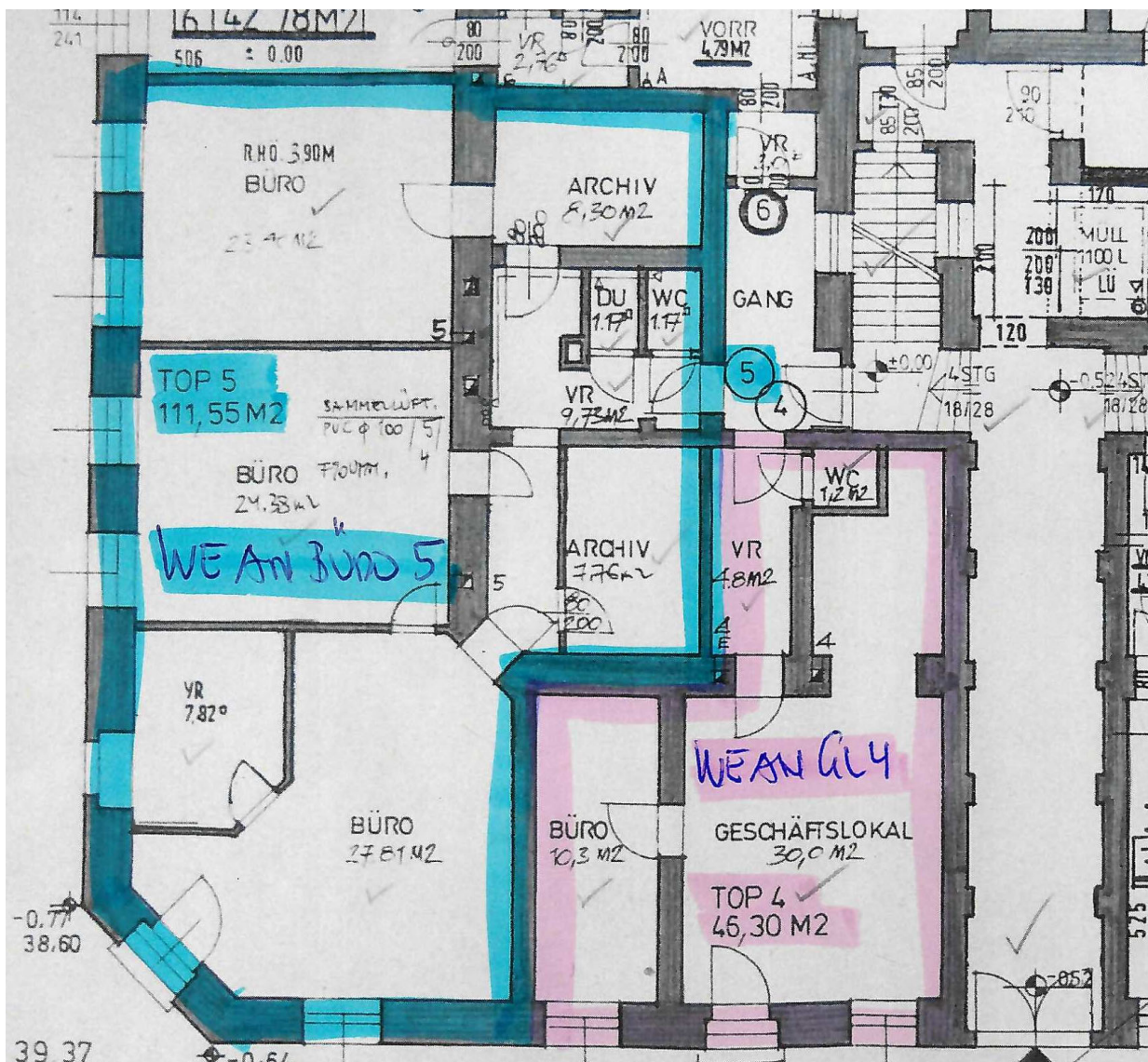
Küche (lt. Plan Abstellraum):

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Glastüre
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Plattenheizkörper
	zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten
	Waschmaschinenanschluss

Büro:	Boden:	Laminatboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Faltdüre, Türe zur Straße
	Fenster:	Holzfenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Die Nutzflächen gemäß Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli -ZS 1/99/5526 vom 02.09.1999 betragen für die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4 und Wohnungseigentum an Büro 5 wie folgt:

Nutzfläche Geschäftslokal 4 (B-LNR. 15):	46,30 m ²	zuzüglich Kellerabteil 4
Nutzfläche Büro 5 (B-LNR. 16):	111,55 m ²	zuzüglich Kellerabteil 5
Gesamtnutzfläche:	157,85 m ²	



Die Nutzflächenabweichung zwischen der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16 - Schli -ZS 1/99/5526 vom 02.09.1999 (Basis für die bestehende Wohnungseigentumsbegründung im Grundbuch) und dem Bestandsplan vom 07.04.2021 (baulich vorhandener Bestand) können vom Sachverständigen nicht nachvollzogen werden, der Wertermittlung wird aus diesem Grund die geringere Nutzfläche laut Bestandsplan vom 07.04.2021 zu Grunde gelegt.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1620	554 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

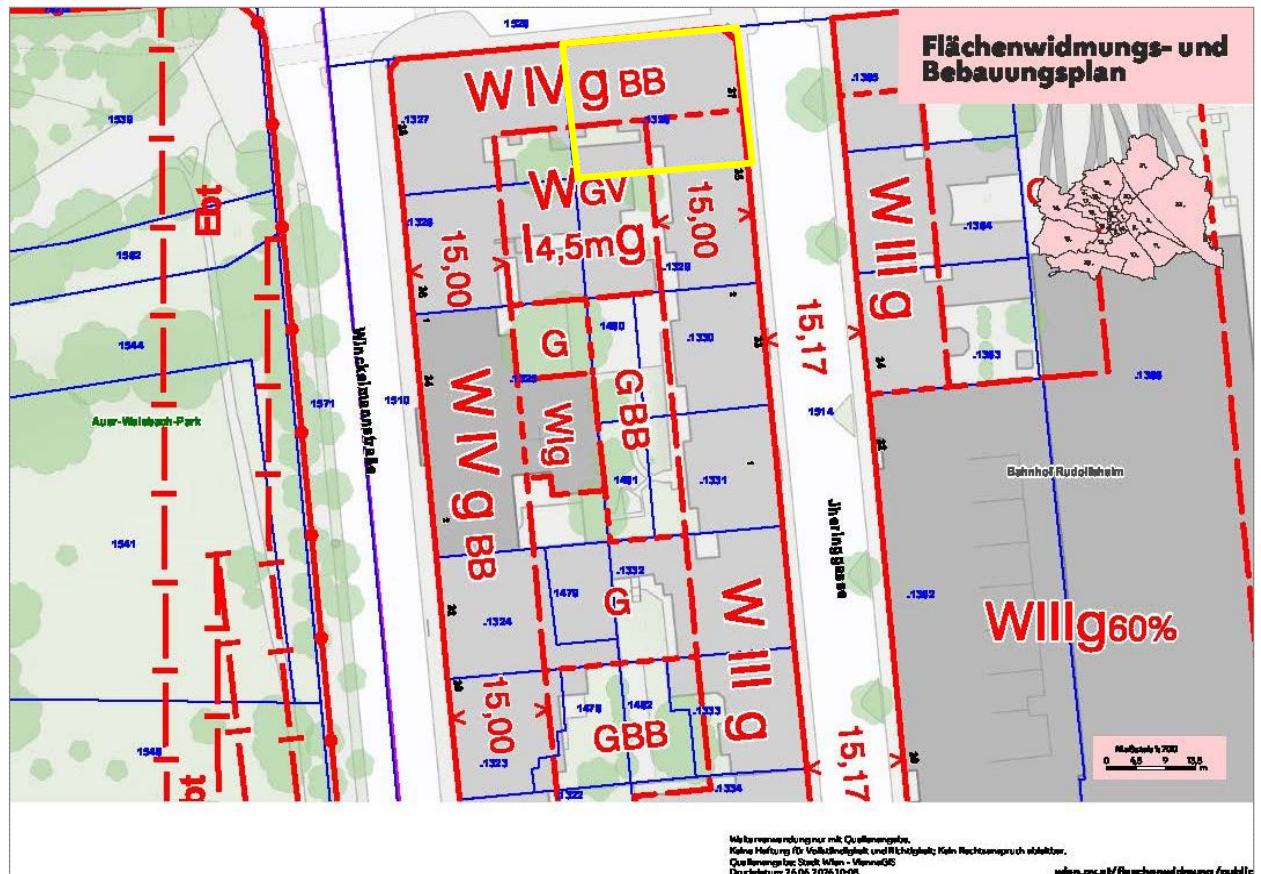
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .1328 in der EZ 1620 und grenzt an der Nordseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 27m an die Schwendergasse und an der Ostseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 21m an die Jheringgasse.
Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6977) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"**, **straßenseitig** mit der **Bauklasse III bzw. IV** in geschlossener Bauweise, **hofseitig** mit dem Zusatz **"GV - Geschäftsviertel"**, der **Bauklasse I** und einer Höhenbeschränkung auf 4,5m.



Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet, diverse Wohnungsumbauten und der Dachgeschossausbau erfolgten aufgrund der Baubewilligungen MA 37/15-Schwendergasse 59/3721/94 vom 14.03.1995, MA 37/15-Schwendergasse 59/81/98 vom 08.04.1999 (1. Planwechsel), MA 37/15-Schwendergasse 59/701/2000 vom 05.04.2000 (2. Planwechsel), MA 37/15-Schwendergasse 59/1257/2000 vom 07.03.2001 (3. Planwechsel), MA 37/15-Schwendergasse 59/1692/2002 vom 07.10.2002 (4. Planwechsel) und MA 37/15-Schwendergasse 59/1819/02 vom 07.11.2002 (5. Planwechsel). Die Fertigstellungsanzeige liegt unter der Aktenzahl MA 37/15-Schwendergasse 59/111/03 vom 30.01.2003 auf.

Für den Umbau der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäftslokal 4 und Büro 5 liegt eine Bauanzeige unter der Aktenzahl MA37/1138546-2020-1 vom 25.01.2021 auf, die Fertigstellungsmeldung liegt unter der Aktenzahl MA37/15-1138546-2020-7 vom 09.02.2022 auf.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
**WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs-
und Immobilienreuhand-Gesellschaft m.b.H.**
1150 Wien, Märzstraße 1
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der **Betriebskosten inkl. Rücklage** beträgt gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2026 (inkl. Umsatzsteuer):

Lager Top 30

Rep.Rücklage	7,67 €
BK Akonto	7,97 €
gesamt per Monat	15,64 €

Top 04

Rep.Rücklage	133,02 €
BK Akonto	138,12 €
gesamt per Monat	271,14 €

Top 05

Rep.Rücklage	294,17 €
BK Akonto	305,46 €
gesamt per Monat	599,63 €

Gemäß Kontoauszug vom 14.01.2026 besteht eine **offene Forderung** der Eigentümergemeinschaft in Höhe von **€ 6.683,12** für das **Top 05** und in Höhe von **€ 185,58** für das **Lager Top 30**.

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

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 14.01.2026 ist derzeit keine Reparaturrücklage vorhanden. Die Finanzierung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen und/oder Schadensbehebungen wird mittels Einhebung von Sonderzahlungen an die Eigentümer durchgeführt.

Im Sommer 2025 wurde ein massiver Nässeschaden im Innenhofgebäude festgestellt, bei weiterführenden Prüfungen hat sich herausgestellt, dass das komplette Dach inkl. der Dachflächenfenster sanierungsbedürftig ist. Erste Kostenschätzungen für die Dachsanierung inkl. Dachflächenfenster liegen bei netto rund € 180.000,00.

2019 wurde eine Fassadensanierung inkl. Fenstertausch durchgeführt, dafür wurde ein Wohnhaussanierungsdarlehen in Höhe von € 350.000,00 aufgenommen.
Die Darlehenstilgung ist halbjährlich, das Laufzeitende Juni 2029.

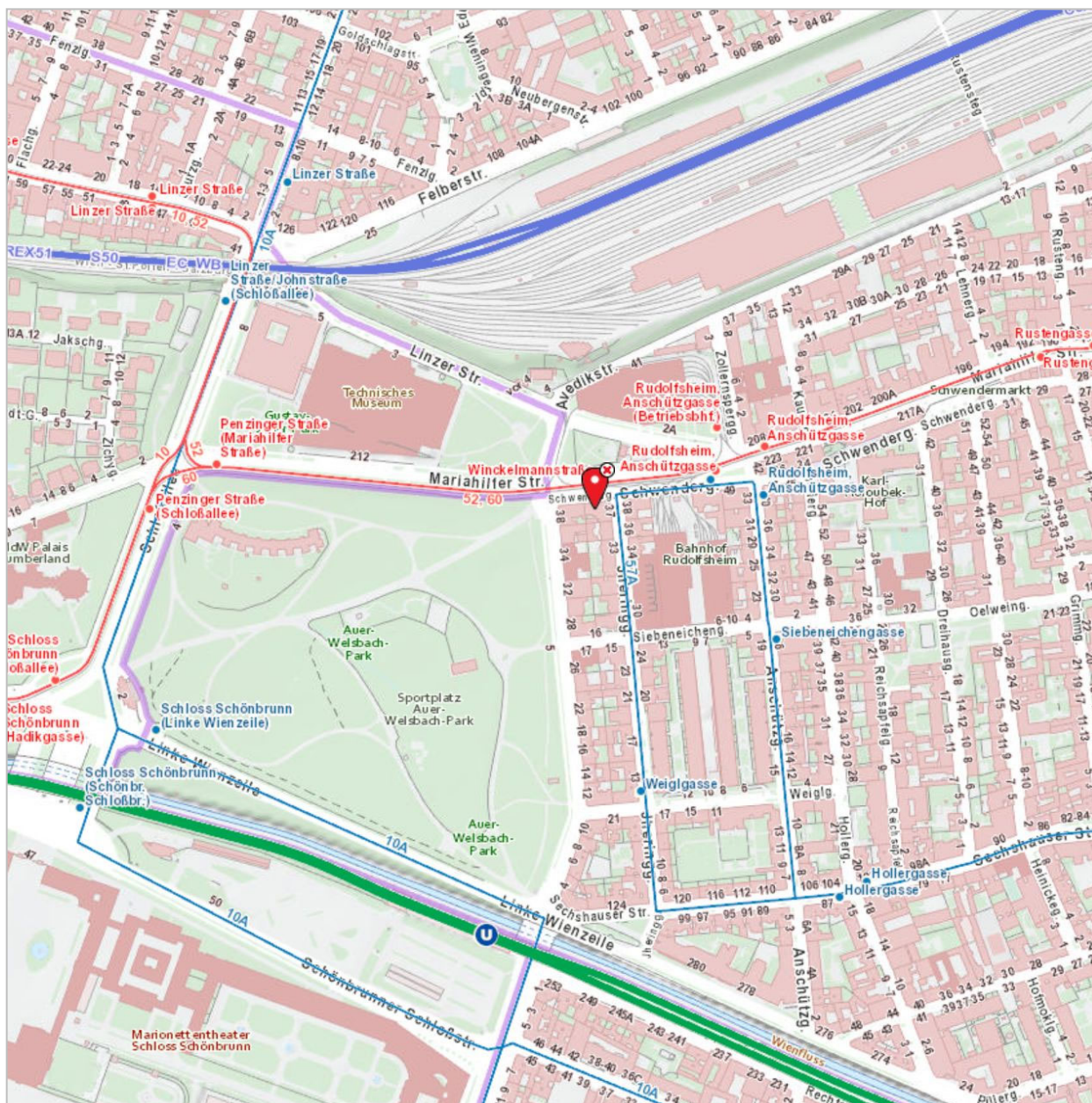
Bestandrechte

Die Einheiten Top 04 und Top 05 werden derzeit von den beiden Käufern der jeweiligen Einheit genutzt (Kaufverträge siehe Beilage 5 und Beilage 6). **Die Kaufverträge sind im Grundbuch nicht durchgeführt.**

Betreffend das Lager 30 wurden trotz Aufforderung in der gerichtlichen Anordnung der Schätzung keine Informationen über eventuelle Bestandrechte seitens des Verpflichteten an den Sachverständigen übermittelt. Aus diesem Grund wird der Wertermittlung rechnerisch Bestandfreiheit zu Grunde gelegt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohn- und Bürolage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet im Bereich der äußeren Mariahilfer Straße (nordseitig angrenzend), das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben, Geschäften und Bürobauten durchmischt ist. Westseitig befinden sich Parkanlagen (Auer-Welsbach-Park,...) sowie südwestseitig die Parkanlage vom Schloss Schönbrunn.



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

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 26.06.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Winckelmannstraße bzw. Mariahilfer Straße in die als Einbahn geführte Schwendergasse.

Über die Jheringgasse und die Linke Wienzeile ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar und über die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südbahn erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in der Mariahilfer Straße die Straßenbahnlinien 52 und 58 mit Anschluss an den Westbahnhof und die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie in der Schwendergasse die Autobuslinie 57A zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Mariahilfer Straße vorhanden, die Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße bietet darüber hinaus einen sehr guten Branchenmix. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte werden das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** als die für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis der Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert der Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Vergleichswert

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

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

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

Hinweise zur Bewertung

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

Sachwert Top 04 und Top 05 (B-LNR. 15 und B-LNR. 16)

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag: je m² Nutzfläche ist rund 1.000 €/m²
(Lage im Erdgeschoss)

Ermittlung Bodenwert/-anteil

Nutzfläche Top 04 und Top 05: 148,00 m² x 1.000 = 148.000 €

Bodenwertanteil

148.000 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten: pro m² NGF
Wohngebäude: € 2.900,00 Stand 2025
gerundet: 2.900 €/m²

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Einheit Top 04: rund 84,00 m² x 2.900 €/m² = 243.600 €

Nutzfläche Einheit Top 05: rund 64,00 m² x 2.900 €/m² = 185.600 €

Normalherstellungswert per 01/2026

429.200 €

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

429.200 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung
Baujahr rund 1900
Bewertungsjahr 2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer 80

Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand) **50**

relatives (fiktives) Alter 30 / 80 Jahre = 0,375

Alterswertminderung linear 0,375

Restwert 0,625

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters-/zustandsbedingt übliche Instandhaltungsarbeiter

vom Restwert = 0,114

Gesamte Wertminderung	0,489
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,511
-------------------	-------

48,9% Wertminderung von 429.200 € = -209.879 €

gekürzter Herstellungswert	219.321 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*
(bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteile betreffend)

Gebäude-Sachwert	219.321 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Der Umbau in den heutigen baulichen Bestand inklusive teilweise Nutzungsänderung ist im Grundbuch nicht nachgeführt.

Aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund 20% berücksichtigt.
ergibt rund -43.864 €

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung besteht derzeit keine ausreichend dotierte Instandhaltungsrücklage, für notwendige Arbeiten sind gesonderte Vorschriften erforderlich.

Aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund 10% berücksichtigt.
ergibt rund -21.932 €

Gebäudewert	153.525 €
--------------------	------------------

Bauwert	153.525 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen	0 €
-----------------------------------	------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung

Zeitwert rund:

0 €

Wert des Zubehörs

0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Top 04 und Top 05

148.000 €

Bauwert

153.525 €

Wert der sonstigen Anlagen

0 €

Wert des Zubehörs

0 €

Sachwert Top 04 und Top 05 (B-LNR. 15 und B-LNR. 16)

301.525 €

entspricht rund 2.040 €/m² NF

Sachwert Lager 30 (B-LNR. 14)

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag:

je m² Nutzfläche

ist rund 500 €/m²

(Lage im Kellergeschoss)

Ermittlung Bodenwert/-anteil

Nutzfläche Lager Top 30:

10,58 m² x 500 = 5.290 €

Bodenwertanteil

5.290 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Lager im Kellergeschoss:

gerundet:

1.450 €/m²

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche Lager Top 30:

rund 10,58 m² x 1.450 €/m² = 15.341 €

Normalherstellungswert per 01/2026

15.341 €

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

15.341 €

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr

rund 1900

Bewertungsjahr

2026

Gewöhnliche Nutzungsdauer

80

Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz - Gebäudezustand)

50

relatives (fiktives) Alter

30 / 80 Jahre = 0,375

Alterswertminderung linear

0,375

Restwert

0,625

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
4	52,49%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters-/zustandsbedingt übliche Instandhaltungsarbeiter

vom Restwert = 0,328

Gesamte Wertminderung

0,703

Gesamter Restwert

0,297

70,3% Wertminderung von 15.341 € = -10.785 €

gekürzter Herstellungswert

4.556 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

bei Zustandswertminderung berücksichtigt

(bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil betreffend)

Gebäude-Sachwert

4.556 €

Wirtschaftliche Wertminderung

0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Gebäudewert

4.556 €

Bauwert

4.556 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden

0 €

Wert der sonstigen Anlagen

0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

keines vorhanden

0 €

Wert des Zubehörs

0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Lager Top 30

5.290 €

Bauwert

4.556 €

Wert der sonstigen Anlagen

0 €

Wert des Zubehörs

0 €

Sachwert Lager 30 (B-LNR. 14)

9.846 €

entspricht rund 930 €/m² NF

Ertragswert Top 04 und Top 05 (B-LNR. 15 und B-LNR. 16)

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

Hauptmietzins netto pro Monat (angenommen)

Nutzfläche Einheit Top 04: *rund 84 m²* x 6,70 €/m² = 562,80 €

Nutzfläche Einheit Top 05: *rund 64 m²* x 6,70 €/m² = 428,80 €

991,60 €

- marktkonformer Mietzins

Jahresrohertrag 11.899,20 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis

15%

-1.784,88 €

Jahresreinertrag 10.114,32 €

Kapitalisierungszinssatz

2,25%

- Lage und Miethöhe berücksichtigt

Bodenwertanteil Top 04 und Top 05: 148.000 €

(übernommen aus Sachwertberechnung)

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -3.330,00 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 6.784,32 €

Restnutzungsdauer Gebäude

50 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger

29,8344

Ertragswert der baulichen Anlage

202.406 €

zuzüglich Bodenwertanteil

148.000 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

-65.796 €

(aus Sachwertberechnung übernommen)

Ertragswert Top 04 und Top 05 (B-LNR. 15 und B-LNR. 16)**284.610 €**

Ertragswert Lager 30 (B-LNR. 14)

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

Hauptmietzins netto pro Monat (angenommen)

Nutzfläche Lager Top 30: *rund 11 m²* x 3,50 €/m² = 38,50 €
38,50 € - marktkonformer Mietzins

Jahresrohertrag 462,00 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis
15% -69,30 €

Jahresreinertrag 392,70 €

Kapitalisierungszinssatz 3,50% - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Bodenwertanteil Lager Top 30: 5.290 €
(übernommen aus Sachwertberechnung)

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag -185,15 €

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 207,55 €

Restnutzungsdauer Gebäude 50 Jahre

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 23,4556

Ertragswert der baulichen Anlage 4.868 €

zuzüglich Bodenwertanteil 5.290 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

(aus Sachwertberechnung übernommen)

Ertragswert Lager 30 (B-LNR. 14)**10.158 €**

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1620 B-LNR. 14, B-LNR. 15 und B-LNR. 16 mit Abfragedatum 25.06.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen.

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
    1996-04-23
    b gelöscht
131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
    1996-04-23
178 auf Anteil B-LNR 15 16
    a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05
      PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 354.000,--
      für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
    b 1123/2025 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS hins
      B-LNR 16 siehe C-LNR 197b
    d 2276/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS hins
      B-LNR 15 siehe C-LNR 207a
187 auf Anteil B-LNR 16
    a 6634/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 688/21i)
191 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 1982/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 898/24b)
193 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 4383/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2015/24t)
196 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 709/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 256/25t)
197 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 1123/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 363.429,39
      Antragskosten EUR 2.709,30
      für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 099135m)
      (39 E 9/25t beigetreten zu 39 E 57/24z)
      hins B-LNR 14
    b 1123/2025 IM RANG 127/2020 Einleitung des
      Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
      vollstr EUR 363.429,39
      Antragskosten EUR 2.709,30
      für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 099135m)
      (39 E 9/25t beigetreten zu 39 E 57/24z)
      hins B-LNR 16
      PFANDRECHT hiez zu siehe C-LNR 178
    c gelöscht
201 auf Anteil B-LNR 14 15 16
    a 4267/2025 Zahlungsbefehl 2024-03-12
      PFANDRECHT vollstr EUR 37.064,16
      samt 4 % Z aus EUR 37.064,16 seit 2023-10-13, Kosten EUR
      3.911,84 samt 4 % Z seit 2024-03-21, Kosten EUR 842,58,
      Antragskosten EUR 2.102,34
      für [REDACTED] (16 E 3289/25a)
202 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 4325/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1577/25g)
203 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 5014/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 3.370,30 samt Zinsen laut
      Exekutionsbewilligung vom 2025-10-24, Kosten EUR 688,83
      samt 4 % Z seit 2025-09-10, Antragskosten EUR 386,18
      für EG Schwendergasse 59
      (39 E 54/25k, beigetreten zu 39 E 57/24z)
205 auf Anteil B-LNR 14 16
    a 115/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 48/26f)
```

- 207 auf Anteil B-LNR 15
 a 2276/2026 IM RANG 127/2020 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
 363.429,39, Antragskosten EUR 2.770,80
 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (39 E 24/26z,
 verfahrenseinleitende AZ 39 E 57/24z)
 PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 178a
- 208 auf Anteil B-LNR 14 16
 a 2397/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 3.486,38, samt Zinsen laut
 Exekutionsbewilligung vom 2026-05-22, Kosten EUR 688,83
 samt 4 % Z seit 2026-04-02, Antragskosten EUR 386,18
 für EG Schwendergasse 59, 1150 Wien
 (39 E 25/26x, beigetreten zu 39 E 57/24z)
- 209 auf Anteil B-LNR 14 16
 a 2457/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 717/26p)
- 210 auf Anteil B-LNR 15
 a 2839/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 836/26p)

Die Aufteilung der Aufwendungen der Liegenschaft erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzflächen.

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4 (B-LNR. 15) und Wohnungseigentum an Büro 5 (B-LNR. 16)

Ertragswert	284.610 €
Sachwert	301.525 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert	293.068 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	293.068 €
Rechte und Lasten	0 €
	293.068 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet 293.000 €

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

Verkehrswert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4 (B-LNR. 15) und Wohnungseigentum an Büro 5 (B-LNR. 16) mit Rechte und Lasten

293.000 €

(in Worten Euro Zweihundertdreißigtausend)

Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Lager 30 (B-LNR. 14)

Ertragswert		10.158 €
Sachwert		9.846 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert		10.002 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		10.002 €
Rechte und Lasten		0 €
		10.002 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	10.000 €

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Lager 30 (B-LNR. 14)
mit Rechte und Lasten**

10.000 €

(in Worten Euro Zehntausend)

Ermittlung des Gesamt-Verkehrswertes (BLNR. 14, B-LNR. 15 und B-LNR. 16)

Verkehrswert Geschäftslokal 4 und Büro 5 (B-LNR. 15 und B-LNR. 16)	293.000 €
Verkehrswert Lager 30 (B-LNR. 14)	10.000 €
Verkehrswert gesamt mit Rechte und Lasten	gerundet 303.000 €

**Gesamt-Verkehrswert B-LNR. 14 + 15 + 16
mit Rechte und Lasten**

303.000 €

(in Worten Euro Dreihundertdreitausend)

Der Gesamt-Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Lager 30, an Geschäftslokal 4 und an Büro 5 (Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 1620 B-LNR. 14, B-LNR. 15 und B-LNR. 16).

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 29 Seiten.

25039-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Lager 30, Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4 und
Wohnungseigentum an Büro 5 - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01306 Rudolfsheim		
Einlagezahl:	1620	B-LNR.:	14, 15 und 16
Mindestanteile:	3 / 1649	B-LNR. 14	Lager 30
	52 / 1649	B-LNR. 15	Geschäftslokal 4
	115 / 1649	B-LNR. 16	Büro 5
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Schwendergasse 59 / Jheringgasse 37		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Kaufvertrag Top 04
Beilage 6	Kaufvertrag Top 05

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1620

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14, 15, 16 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2840/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1328	GST-Fläche	554	
	Bauf.(10)	516	
	Bauf.(20)	38	Jheringgasse 37 Schwendergasse 59

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

14 ANTEIL: 3/1649

c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager 30

m 938/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

q 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt

r 701/2020 Rechtfertigung

15 ANTEIL: 52/1649

c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4

o 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt

p 701/2020 Rechtfertigung

r gelöscht

16 ANTEIL: 115/1649

c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Büro 5

l 938/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

n 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt

o 701/2020 Rechtfertigung

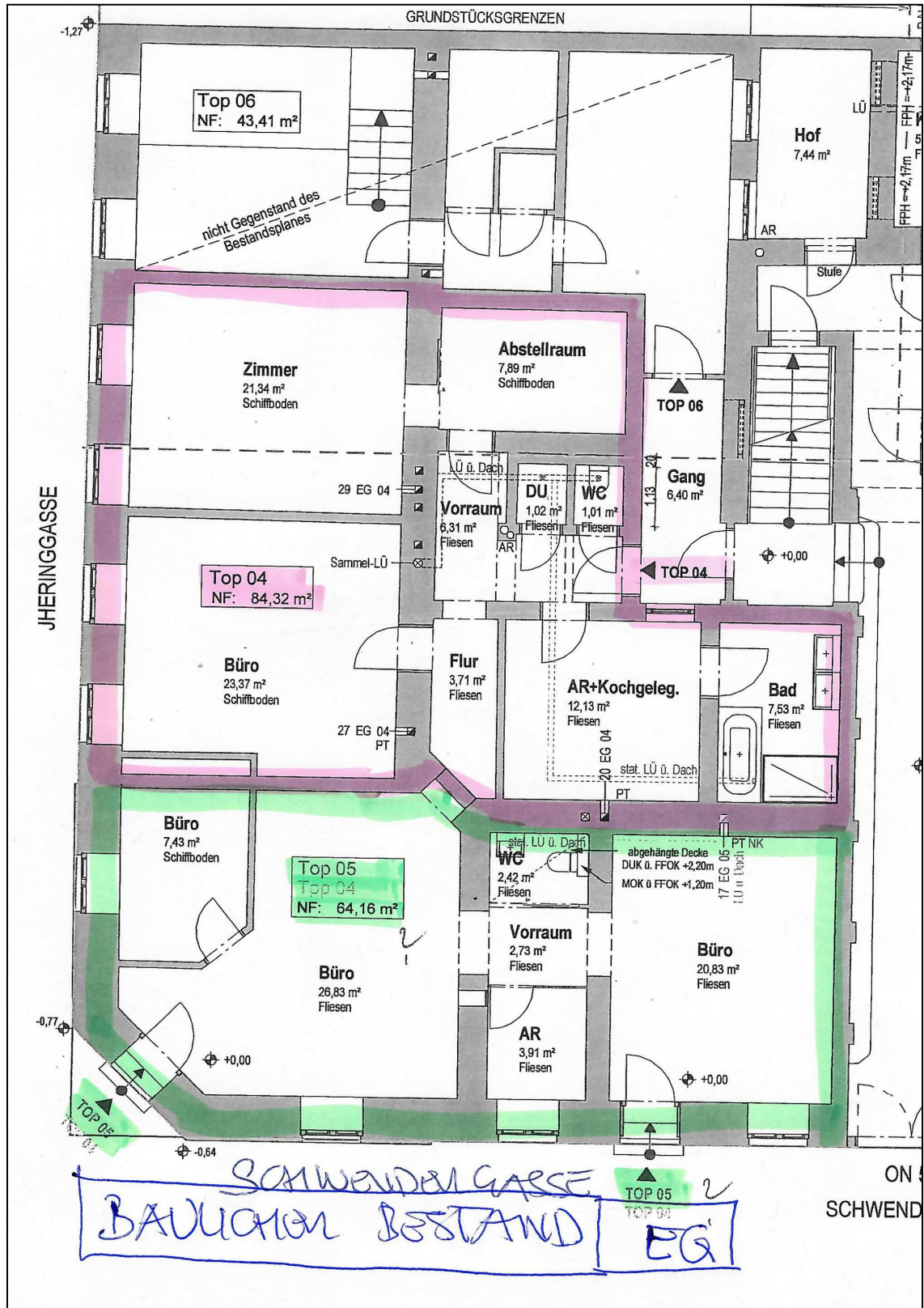
q gelöscht
***** C *****
125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23
b gelöscht
131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23
178 auf Anteil B-LNR 15 16
a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 354.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 1123/2025 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS hins
B-LNR 16 siehe C-LNR 197b
d 2276/2026 EINLEITUNG des VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS hins
B-LNR 15 siehe C-LNR 207a
187 auf Anteil B-LNR 16
a 6634/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 688/21i)
191 auf Anteil B-LNR 14 16
a 1982/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 898/24b)
193 auf Anteil B-LNR 14 16
a 4383/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2015/24t)
196 auf Anteil B-LNR 14 16
a 709/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 256/25t)
197 auf Anteil B-LNR 14 16
a 1123/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 363.429,39
Antragskosten EUR 2.709,30
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 099135m)
(39 E 9/25t beigetreten zu 39 E 57/24z)
hins B-LNR 14
b 1123/2025 IM RANG 127/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 363.429,39
Antragskosten EUR 2.709,30
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 099135m)
(39 E 9/25t beigetreten zu 39 E 57/24z)
hins B-LNR 16
PFANDRECHT hiezu siehe C-LNR 178
c gelöscht
201 auf Anteil B-LNR 14 15 16
a 4267/2025 Zahlungsbefehl 2024-03-12
PFANDRECHT vollstr EUR 37.064,16
samt 4 % Z aus EUR 37.064,16 seit 2023-10-13, Kosten EUR
3.911,84 samt 4 % Z seit 2024-03-21, Kosten EUR 842,58,
Antragskosten EUR 2.102,34
für (16 E 3289/25a)
202 auf Anteil B-LNR 14 16
a 4325/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1577/25g)
203 auf Anteil B-LNR 14 16
a 5014/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.370,30 samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2025-10-24, Kosten EUR 688,83
samt 4 % Z seit 2025-09-10, Antragskosten EUR 386,18
für EG Schwendergasse 59
(39 E 54/25k, beigetreten zu 39 E 57/24z)
205 auf Anteil B-LNR 14 16
a 115/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 48/26f)

- 207 auf Anteil B-LNR 15
a 2276/2026 IM RANG 127/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
363.429,39, Antragskosten EUR 2.770,80
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (39 E 24/26z,
verfahrenseinleitende AZ 39 E 57/24z)
PFANDRECHT hiez zu siehe C-LNR 178a
- 208 auf Anteil B-LNR 14 16
a 2397/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.486,38, samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2026-05-22, Kosten EUR 688,83
samt 4 % Z seit 2026-04-02, Antragskosten EUR 386,18
für EG Schwendergasse 59, 1150 Wien
(39 E 25/26x, beigetreten zu 39 E 57/24z)
- 209 auf Anteil B-LNR 14 16
a 2457/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 717/26p)
- 210 auf Anteil B-LNR 15
a 2839/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 836/26p)

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

BEILAGE 2

GRUNDRISS TOP 04 und TOP 05 gemäß baulichem Bestand



Hand-drawn floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a building. The plan shows various rooms including offices (Büro), storage (Archiv), a kitchen (Küche), and a shop (Geschäftslokal). Rooms are color-coded: blue for offices and storage, pink for the shop and kitchen, and white for other areas. Handwritten notes in blue and pink ink identify specific areas like 'WEAN BÜRO 5' and 'WEAN GÜ 4'. The plan also includes dimensions, area calculations, and a title block at the bottom.

Rooms and Dimensions:

- RHO 260M
- ZIMMER 18.13 MZ PARK.
- 6 42 78 M2
- RHO 390M BÜRO
- TOP 5 111,55 M2
- BÜRO 77,00 M2
- WEAN BÜRO 5
- VR 7,82°
- BÜRO 27,61 M2
- ARCHIV 8,30 M2
- DU 1,7 M2
- WC 1,7 M2
- VR 9,73 M2
- ARCHIV 7,76 M2
- BÜRO 10,3 M2
- WEAN GÜ 4
- Geschäftslokal 30,0 M2
- TOP 4 45,30 M2
- WC 1,2 M2
- VR 4,8 M2
- Küche 5,6 M2
- WC 1,73 M2
- Müll 1100 L
- LU

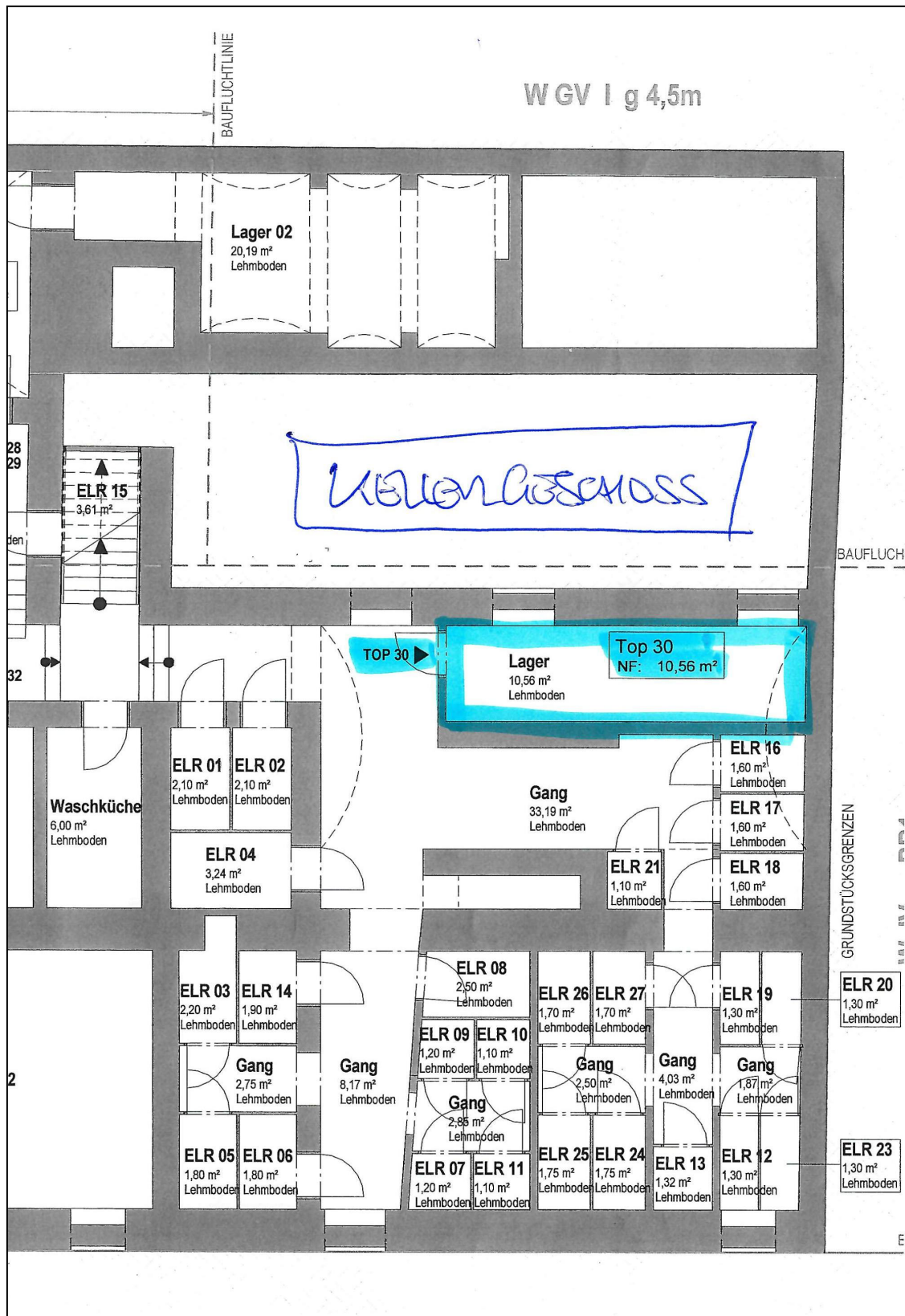
Handwritten Notes:

- WEAN BÜRO 5
- WEAN GÜ 4
- EG

Title Block:

WOHNUNGSBAU & TDM SCHWENDER GASSE
GEM. GRUNDBUCH
ERDGESCHOSS

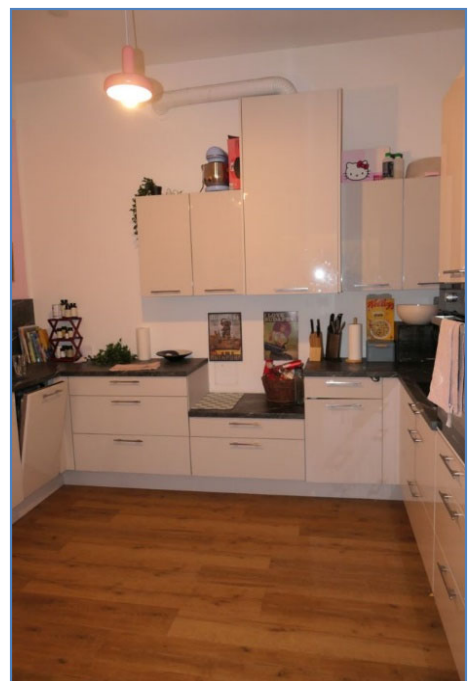
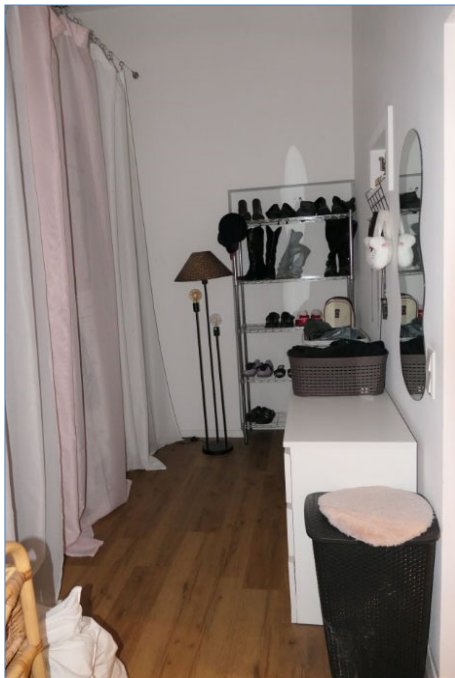
GRUNDRISS Lager 30



FOTODOKUMENTATION

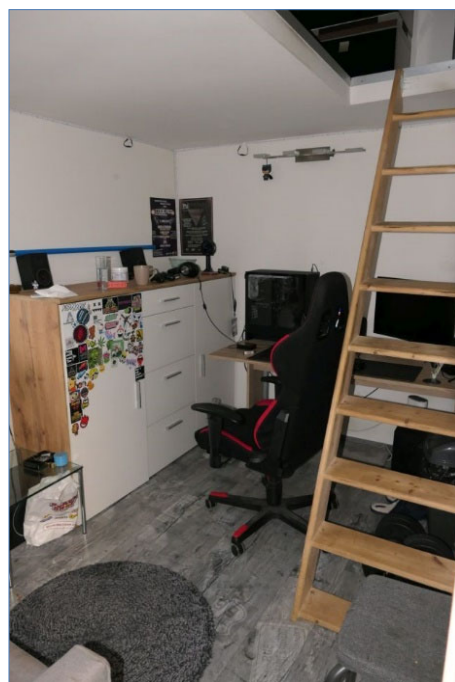


TOP 04



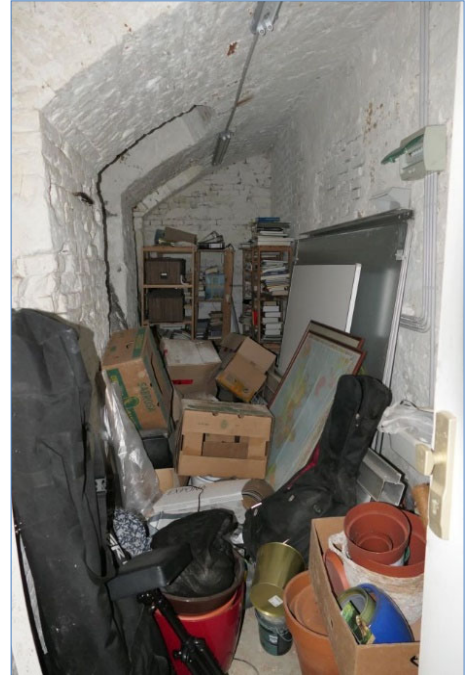


TOP 05





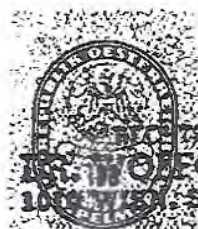
LAGER TOP 30



938/00

~~624/00~~

/A



180 180
 DR. WOLFGANG RITA
 1000 WIEN, STUBENRING 4

Angezeigt am 13. AUG. 2014
 406200
 d. unter B.R.P.
 verhört

Finanzamt für Gebühren u.
 Verkehrsteuern in Wien

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Beilage 4

Abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

1. Mag. Astrid MULHOLLAND-LICHT,
geboren am 24. 9. 1963,
1150 Wien, Schwendergasse 59/13,
2. Thomas ZECH,
geboren am 13. 5. 1961,
1230 Wien, Freunschlaggasse 69,
3. Desimir KOSTIC,
geboren am 15. 1. 1949,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
4. Franz KINAST,
geboren am 18. 10. 1958,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
5. Andreas PAGLIARINI,
geboren am 18. 5. 1972,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
6. Regina DEGEN,
geboren am 26. 2. 1965,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
7. Marko DUMANCIC,
geboren am 16. 12. 1968,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
8. Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.,
2353 Guntramsdorf, Mödlinger Straße 3/5,
9. Hanneloren NAYLIES,
geboren am 6. 4. 1965,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
10. Helmut MAROSCHECK,
geboren am 21. 2. 1940,
3100 St. Pölten, Schreinergerasse 3,

11. Peter URBANEK,
geboren am 6. 6. 1964,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
12. Juliane FALLMANN,
geboren am 15. 11. 1971,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
13. Friedrich RIEBENBAUER,
geboren am 28. 10. 1962,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
14. Dr. Wolfgang Riha KEG,
1010 Wien, Stubenring 4,
15. Elfriede CHRIST,
geboren am 9. 9. 1922,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
16. Petra PERCHT,
geboren am 4. 5. 1972,
1150 Wien, Schwendergasse 59,
17. Dietmar PERCHT,
geboren am 9. 1. 1965,
1150 Wien, Schwendergasse 59,

in der Folge als „Vertragsparteien“ bezeichnet, wie folgt:

ERSTENS :
(Darstellung der Eigentumsverhältnisse)

Die unter 1. bis 17. namentlich bezeichneten Vertragsparteien sind laut dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Grundbuchsatzug Beilage ./1 Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1620 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 und 5 WEG 1975 gemäß dem Nutzwertgutachten des Arch. Dipl. Ing. Jäger vom 2. 7. 1999.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich sohin die Vertragsparteien gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1

Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 über die in Spalte 1 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle unter Punkt „Zweitens“ dieses Vertrages bezeichneten Objekte ein und erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.

ZWEITENS :
(Nutzwertfestsetzung)

Die in der nachstehenden Tabelle angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 2. 7. 1999 des Arch. Dipl. Ing. Jäger neu festgesetzt. Die Vertragsparteien sind weiters in Kenntnis der § 12 Bescheinigung vom 2. 7. 1999.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, daß sie mit diesem Gutachten einverstanden sind und die Entscheidung als richtig und zutreffend anerkennen.

Spalte 1	2	4	5	6
Geschoß/ Bestand- Gegenstand/ Türnummer	Name	Nutzfläche m2	Einzel- nutzwert	Miteigen- tumsanteile in 1649/ Gesamtnutz- wert (bei Ehegatten in 3298tel)
Kellergeschoß/ Lager top 28	Thomas ZECH	43 /	13	13
Kellergeschoß/ Lager top 29	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	108,30 /	39	39
Kellergeschoß/ Lager top 30	Hannelore NAYLIES	10,58 ✓	3	3
Kellergeschoß/ Lager top 31	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	4,60	1	1
Kellergeschoß/ Lager top 32	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	18,30 /	5	5
Kellergeschoß/ Lager top 33	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	30,80 /	9	9

Spalte 1	2	4	5	6
Geschoß/ Bestand- Gegenstand/ Türnummer	Name	Nutzfläche m2	Einzel- nutzwert	Miteigen- tumsanteile in 1649/ Gesamtnutz- wert (bei Ehegatten in 3298tel)
Erdgeschoß/ top 2 Wohnung Kellerabteil 2	Andreas PAGLIARINI	33,42 ✓ 2,10 ✓	28 1	29
Erdgeschoß/ top 4 Geschäftslokal Kellerabteil 4	Helmut MAROSCHECK	46,30 ✓ 1,90 ✓	51 1	52 ✓
Erdgeschoß/ top 5 Büro Kellerabteil 5	Peter URBANEK	111,55 2,50 ✓	114 1	115
Erdgeschoß/ top 6 Büro Kellerabteil 6	Juliane FALLMANN	40,15 - 2,50 -	42 1	43 ✓
1. Stock/ top 7 Wohnung Kellerabteil 7	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	60,89 ✓ 1,20 ✓	59 1	60 ✓
1. Stock/ top 8 Wohnung Kellerabteil 8	Regina DEGEN	52,60 ✓ ✓ 2,50	46 1	47 ✓
1. Stock/ top 9 Wohnung Wintergarten Kellerabteil 9	Hannelore NAYLIES	105,20 ✓ 1,40 ✓ 1,20	92 1 1	94 ✓
1. Stock/ top 10 Wohnung Kellerabteil 10	Friedrich RIEBENBAUER	36,56 ✓ 1,10	33 1	34 ✓
1. Stock/ top 11 Wohnung Kellerabteil 11	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	47,98 ✓ 1,10	47 1	48 ✓
2. Stock/ top 12 Wohnung Kellerabteil 12	Mag. Astrid MULHOLLAND-LICHT	62,50 ✓ 1,32	61 1	62 ✓

Spalte 1	2	4	5	6
Geschoß/ Bestand- Gegenstand/ Türnummer	Name	Nutzfläche m2	Einzel- nutzwert	Miteigen- tumsanteile in 1649/ Gesamtnutz- wert (bei Ehegatten in 3298tel)
2. Stock/ top 13 Wohnung Kellerabteil 13	Mag. Astrid MULHOLLAND-LICHT	52,80 // 1,10	48 1	49 ✓
2. Stock/ top 14 Wohnung Wintergarten Kellerabteil 14	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	108,80 ✓ 1,40 ✓ 3,24	98 1 1	100 ✓
2. Stock/ top 15 Wohnung Kellerabteil 15	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	34,93 ✓ 3,60	31 1	32 ✓
2. Stock/ top 16 Wohnung Kellerabteil 16	Desimir KOSTIC	47,98 ✓ 1,60 ✓	47 1	48 ✓
2. Stock/ top AR1 Abstellraum	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	1,60 ✓	1	1 ✓
3. Stock/ top 17 Wohnung Kellerabteil 17	Dr. Wolfgang RIHA KEG (tot in 2011)	60,27 ✓ 1,60	59 1	60 ✓
3. Stock/ top 18 Wohnung Kellerabteil 18	Elfriede CHRIST	43,58 ✓ 1,60 ✓	37 1	38 ✓
3. Stock/ top 19 Wohnung Kellerabteil 19	Marko DUMANCIC	38,78 ✓ 1,30	37 1	38 ✓
3. Stock/ top 20 Wohnung Terrasse Kellerabteil 20	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	65,11 ✓ 2,20 ✓ 1,30	62 1 1	64 ✓
3. Stock/ top 21/22 Wohnung Kellerabteil 22	Franz KINAST	93,18 ✓ 1,30	89 1	90 ✓

Spalte 1	2	4	5	6
Geschoß/ Bestand- Gegenstand/ Türnummer	Name	Nutzfläche m2	Einzel- nutzwert	Miteigen- tumsanteile in 1649/ Gesamtnutz- wert (bei Ehegatten in 3298tel)
3. Stock/ top AR2 Abstellraum	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	1,60 ✓	1	1 ✓
Dachgeschoß/ top 23 Wohnung Terrasse Kellerabteil 23	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	63,02 / 32,09 / 1,30	61 8 1	70 ✓
Dachgeschoß/ top 24 Wohnung Terrasse Kellerabteil 24	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	58,18 ✓ 24,41 ✓ 1,75	55 6 1	62 ✓
Dachgeschoß/ top 25 Wohnung Terrasse Kellerabteil 25	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	98,22 / 27,05 / 1,75	93 6 1	100
Dachgeschoß/ top 26 Wohnung Terrasse Kellerabteil 26	Ahorn Handels- gesellschaft m.b.H.	122,33 ✓ 58,52 ✓ 1,70	119 14 1	134 ✓
Hofgebäude/EG/ top 27 Wohnung Anteil Dachgeschoß Kellerabteil 27	Dietmar PERCHT Petra PERCHT	36,22 ✓ 34,64 ✓ 1,70	31 31 1	63 ✓

Die Vertragsparteien stellen fest, daß die in der obigen Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung zur Berichtigung und Abänderung ihrer Miteigentumsanteile

Letzte TZ 3239/1999

Wohnungseigentum

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLACHE	GST-ADRESSE
.1328	GST-Fläche	554	
	Baufl.(Gebäude)	509	
	Baufl.(befestigt)	43	
	Sonstige	2	
	(Straßenanlage)		Jheringg. 37
			Schwenderg. 59

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 47/1295

Licht Astrid Mag.

GEB: 1963-09-24 ADR: Schwenderg. 59/13 1150

a 2767/1993 IM RANG 96/1993 Kaufvertrag 1992-11-17 Eigentumsrecht

c 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

f 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an

KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

l 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

m 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 13

3 ANTEIL: 60/1295

Mulholland-Licht Astrid Mag.

GEB: 1963-09-24 ADR: Australien North-Balgowlah, NSW 15 Tottenham-Str., AU-2093

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

f 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an

KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

m 10620/1997 IM RANG 4018/1993 Wohnungseigentum an W 12

n 1446/1998 IM RANG 10620/1997 Kaufvertrag 1996-02-01, Urkunde 1998-01-30 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 13/1295

Zech Thomas

GEB: 1961-05-13 ADR: Neubaug. 36 1070

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 4018/1993 IM RANG 96/1993 Kaufvertrag 1992-11-17 Eigentumsrecht

f 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an

KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

l 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

m 10620/1997 IM RANG 4018/1993 Wohnungseigentum an Lager 28

5 ANTEIL: 47/1295

Kostic Desimir

GEB: 1949-01-15 ADR: Schwenderg. 59/16 1150

d 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

g 2844/1994 Kaufvertrag 1994-04-14 Eigentumsrecht vorgemerkt

i 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an

KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

j 1807/1995 Rechtfertigung

m 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

o 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

q 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

r 10620/1997 IM RANG 1807/1995 Wohnungseigentum an W 16

GEB: 1958-10-18 ADR: Schwenderg. 59/21+22 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

d 5310/1994 IM RANG 5058/1994 Kaufvertrag 1992-12-03 Eigentumsrecht

f 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an
KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26

l 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

m 10620/1997 IM RANG 5310/1994 Wohnungseigentum an W 22

7 ANTEIL: 11/1295

Klaczynski Antoni Jan

GEB: 1951-08-05 ADR: Schwenderg. 59/1 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

e 925/1995 IM RANG 5058/1994 Kaufvertrag 1994-11-15 Eigentumsrecht

f 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an
KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26

k 105/1996 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 19 an Marko
Dumancic geb 1968-12-16

l 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

P ANTEIL: 11/1295

Klaczynski Grazyna Teresa

GEB: 1950-12-28 ADR: Schwenderg. 59/1 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

e 925/1995 IM RANG 5058/1994 Kaufvertrag 1994-11-15 Eigentumsrecht

f 925/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 1 an
KLACZYNSKI Antoni Jan geb 1951-08-05 u Grazyna Teresa geb 1950-12-28

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26

l 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

9 ANTEIL: 23/1295

Nussbaumer Herta

GEB: 1939-12-19 ADR: Schwenderg. 59 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

f 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

h 2328/1995 IM RANG 5058/1994 Kaufvertrag 1995-01-12 Eigentumsrecht

i 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26

k 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

0 ANTEIL: 29/1295

Paglierini Andreas

GEB: 1972-05-18 ADR: Schwenderg. 59 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

f 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

h 2328/1995 IM RANG 5058/1994 Kaufvertrag 1995-02-01 Eigentumsrecht

i 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26

k 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

l 10620/1997 IM RANG 2328/1995 Wohnungseigentum an W 2

11 ANTEIL: 50/1295

Degen Regina

GEB: 1965-02-26 ADR: Lannerg. 10, Gänserndorf 2230

c 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

h 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

j 3854/1995 IM RANG 5058/1994 Kaufvertrag 1995-06-27 Eigentumsrecht
vorgemerkt

k 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26

m 1619/1996 Rechtfertigung

n 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG



Dumancic Marko

GEB: 1968-12-16 ADR: Schwendeng. 59 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager R1

h 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht vorgemerkt

13 ANTEIL: 1/1295

Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.

ADR: Mödlinger Str. 3/5, Guntramsdorf 2353

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager R1

h 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht vorgemerkt

i 5109/1998 Rechtfertigung

14 ANTEIL: 3/1295

Naylies Hannalore

GEB: 1965-04-06 ADR: Lechnerstr. 2-4/5/28 1030

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager 30

h 6034/1998 IM RANG 4633/1998 Kaufvertrag 1998-08-25, Urkunde 1998-04-08 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 52/1295

Maroscheck Helmut

GEB: 1940-02-21 ADR: Schreinergr. 3, St. Pölten 3100

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4

h 431/1999 Kaufvertrag 1999-01-12, Urkunde 1998-04-08 Eigentumsrecht vorgemerkt

i 2460/1999 Rechtfertigung

16 ANTEIL: 155/1295

Urbanek Peter

GEB: 1964-06-06 ADR: Hütteldorfer Str. 156-158/19/4 1140

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

g 10620/1997 Wohnungseigentum an Büro 5

h 6930/1998 Kaufvertrag 1998-12-10, Urkunde 1998-04-08 Eigentumsrecht vorgemerkt

i 1848/1999 Rechtfertigung

17 ANTEIL: 43/1295

Fallmann Juliane

GEB: 1971-11-15 ADR: Weigl. 8/B6/14, Wien 1150

b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03

c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19

d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26

- h 12901/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1997-08-18 Eigentumsrecht
vorgemerkt
i 14772/1997 Rechtfertigung
- 18 ANTEIL: 58/1295
Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.
ADR: Mödlinger Str. 3/5, Guntramsdorf 2353
b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19
d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26
f 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht
vorgemerkt
g 5109/1998 Rechtfertigung
- 9 ANTEIL: 94/1295
Naylies Hannelore
GEB: 1965-04-06 ADR: Lechnerstr. 2-4/5/28 1030
b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19
d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26
f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 9
l 6034/1998 IM RANG 4633/1998 Kaufvertrag 1998-08-25, Urkunde
1998-04-08 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 34/1295
Riebenbauer Friedrich
GEB: 1962-10-28 ADR: Fröscherstr. 3/9/12, Preßbaum 3021
b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19
d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26
g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 10
h 11625/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1995-07-14 Eigentumsrecht
- 21 ANTEIL: 48/1295
Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.
ADR: Mödlinger Str. 3/5, Guntramsdorf 2353
b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19
d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26
f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 11
h 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht
vorgemerkt
i 5109/1998 Rechtfertigung
- 22 ANTEIL: 97/1295
Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.
ADR: Mödlinger Str. 3/5, Guntramsdorf 2353
b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19
d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
Degen geb 1965-02-26
f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 14
h 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht
vorgemerkt
i 5109/1998 Rechtfertigung
- 23 ANTEIL: 109/1295
Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.
ADR: Mödlinger Str. 3/5, Guntramsdorf 2353
b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
Nussbaumer geb 1939-12-19

- d 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 e 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 15
 f 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht
 vorgemerkt
 i 5109/1998 Rechtfertigung
 24 ANTEIL: 57/1295
 Dr. Wolfgang Riha KEG
 ADR: Stubenring 4 1010
 b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
 c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
 Nussbaumer geb 1939-12-19
 d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
 Degen geb 1965-02-26
 f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 17
 h 1891/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1997-02-26 Eigentumsrecht
 vorgemerkt
 i 3239/1999 Rechtfertigung
 25 ANTEIL: 36/1295
 Christ Elfriede
 GEB: 1922-09-09 ADR: Schwenderg. 59/15 1150
 b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
 c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
 Nussbaumer geb 1939-12-19
 d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
 Degen geb 1965-02-26
 g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 18
 h 13689/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1995-07-12, Urkunde
 1997-07-14 Eigentumsrecht
 26 ANTEIL: 61/1295
 Ahorn Handelsgesellschaft m.b.H.
 ADR: Mödlinger Str. 3/5, Guntramsdorf 2353
 b 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
 c 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
 Nussbaumer geb 1939-12-19
 d 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
 Degen geb 1965-02-26
 f 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 g 10620/1997 IM RANG 2767/1993 Wohnungseigentum an W 20
 h 1892/1998 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht
 vorgemerkt
 i 5109/1998 Rechtfertigung
 29 ANTEIL: 16/1295
 Percht Petra
 GEB: 1972-05-04 ADR: Schwenderg. 59, Wien 1150
 a 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
 b 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
 Nussbaumer geb 1939-12-19
 c 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
 Degen geb 1965-02-26
 d 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 e 10620/1997 Wohnungseigentum an W 27 (Hofgebäude), Dachboden
 f 11895/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1996-05-10 Eigentumsrecht
 g 11895/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 30 ANTEIL: 16/1295
 Percht Dietmar
 GEB: 1965-01-09 ADR: Schwenderg. 59, Wien 1150
 a 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §
 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33
 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
 b 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta
 Nussbaumer geb 1939-12-19
 c 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina
 Degen geb 1965-02-26
 d 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 e 10620/1997 Wohnungseigentum an W 27 (Hofgebäude), Dachboden
 f 11895/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1996-05-10 Eigentumsrecht
 g 11895/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 31 ANTEIL: 2/1295
 Percht Petra
 GEB: 1972-05-04 ADR: Schwenderg. 59, Wien 1150

- a 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
- b 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19
- c 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26
- d 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- e 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager R2 (Hofgebäude)
- f 11895/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1996-05-10 Eigentumsrecht
- g 11895/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

32 ANTEIL: 2/1295

Percht Dietmar

GEB: 1965-01-09 ADR: Schwenderg. 59, Wien 1150

- a 2767/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W 1 3 4 5 6 7 8 23 24 25, Keller 26 27 29, W 30 31 32 33 34 35 für Günter Aigner geb 1966-04-03
- b 2328/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3 an Herta Nussbaumer geb 1939-12-19
- c 3854/1995 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 8 an Regina Degen geb 1965-02-26
- d 10620/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- e 10620/1997 Wohnungseigentum an Lager R2 (Hofgebäude)
- f 11895/1997 IM RANG 10047/1997 Kaufvertrag 1996-05-10 Eigentumsrecht
- g 11895/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

BEILAGE 5

NOTARIAT POUZAR

KAISER FRANZ JOSEPH-RING 30 - 2500 BADEN

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar | Kaiser Franz Joseph Ring 30 | 2500 Baden
Telefon: 02252/209 222 | Fax: 02252/209 222-30 | E-Mail: notariat@pouzar.at
www.pouzar.at | UID-Nummer: ATU61298679

AZ 12390/Notar/dp

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar, Baden erklärt gemäß § 12
Grunderwerbsteuergesetz, dass die **Selbstberechnung der**

Grunderwerbsteuer am

gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz

unter Erfassungsnummer: 10-

für jeden Erwerbsvorgang dieser Urkunde

vorgenommen wurde und

gemäß § 13 Grunderwerbsteuergesetz jeweils abgeführt wird.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, FN 464915z, mit dem
Sitz Roterdstraße 12/30/R01, A-1160 Wien ,
als Verkäuferin einerseits und
2. Frau [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], A-1150 Wien,
als Käuferin andererseits

mit folgenden Bestimmungen:

I. GRUNDBUCHSSTAND-VERTRAGSGEGENSTAND

Die EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, ist grundbücherliche
Eigentümerin von 52/1649-Anteilen (B-LNR 15), verbunden mit Wohnungseigentum an
Geschäftslokal 4, mit der Grundstücksadresse Schwendergasse 59 / Jheringgasse 37 der

Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim. Der Grundbuchsstand lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINSCHAFT 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 1620
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1328 GST-Fläche 554
Bauf.(10) 516
Bauf.(20) 38 Schwendergasse 59
Jheringgasse 37

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
3 a gelöscht
***** B *****
15 ANTEIL: 52/1649
EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH (FN 464915z)
ADR: Am Hofgarten 5/7/9, Wien 1110
c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für Dipl. Ing. Manfred Fehrer, geb. 1957-06-20
g 10620/1997 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4
o 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
p 701/2020 Rechtfertigung
***** C *****
125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23
b gelöscht
131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23
178 auf Anteil B-LNR 15 16
a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05 Höchstbetrag EUR 354.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

Die vorgenannten Liegenschaftsanteile samt verbundenem Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4, werden gemäß dem Nutzwertgutachten von Arch. DI Regina M.Lettner, zur GZ: P0292-SWG-Top4u 5- 21.01.2021, berichtet, wobei auch ein Raum der Einheit Top 5 laut Plan ./A zur vertragsgegenständlichen Top 4 hinzu kommt, was im Gutachten schon berücksichtigt wurde. Die dann 73/1602-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 04 – Wohnung (aber mit einem Raum Bürowidmung, dann Gesamtfläche 84,31 m²), bilden den Gegenstand des vorliegenden Kaufvertrages und werden in der Folge kurz „Kaufobjekt“ genannt. Der Vertragsserrichter hat die Parteien darauf hingewiesen, dass erst nach 3 Jahren seit dem grundbücherlichen Erwerb der Verkäuferseite ein Gutgläubensschutz des Käufers gegeben wäre und diese Frist hier augenfällig nicht verstrichen ist. Ein nachträglich nichtiger Eigentumserwerb des Verkäufers (oder seiner Vorgänger) ist durch diesen Vertrag also nicht abgesichert. Die Vertragsparteien bestehen dessen ungeachtet auf die Aufnahme dieses Vertrages. Der Vertragsserrichter hat auch keinen Auftrag der Eigentümer erhalten den beschriebenen Nachtrag zum Wohnungseigentum auf Grundlage des oben angeführten Nutzwertgutachtens zu verfassen oder im Grundbuch durchzuführen.

II. KAUFVEREINBARUNG

Die EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, FN 464915z, in der Folge kurz „**Verkäuferin**“ genannt, verkauft und übergibt an [REDACTED], in der Folge kurz „**Käuferin**“ genannt, und diese kauft und übernimmt von der Verkäuferin, das dieser gehörenden im Punkt I. genau beschriebene Kaufobjekt mit allen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäuferin dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war und samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör.

III. KAUFPREIS

(1) KAUFPREISHÖHE:

Der zwischen den Vertragsteilen als angemessen vereinbarte Kaufpreis beträgt € 225.000,00
(Euro zweihundertfünfundzwanzigtausend).

Auf das mitverkaufte Inventar entfällt kein gesonderter Kaufpreis. Die Verkäuferin verzichtet auf eine Optierung zur Ausweisung der Umsatzsteuer.

(2) KAUFPREISBERICHTIGUNG:

Die Käuferin verpflichtet sich den Kaufpreis von € 225.000,00 (Euro einhundertsechszwanzigtausendzweihundertfünfzig) binnen 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung des Vertrages in treuhändige Verwahrung des Urkundenverfassers zu erlegen.

(3) SICHERSTELLUNG DES KAUFPREISANSPRUCHES DER VERKÄUFERIN:

Falls die Käuferin mit der Bezahlung des Kaufpreises von € 225.000,00 (Euro zweihundertfünfundzwanzigtausend) über den vereinbarten Fälligkeitstermin hinaus in Verzug gerät, ist die Verkäuferin berechtigt ohne weitere Nachfristsetzung durch eingeschriebene Erklärung an die in diesem Vertrag genannte Adresse der Käuferin von diesem Kaufvertrag zurückzutreten. Die Zustellung kann dabei an die in diesem Vertrag genannte Adresse der Käuferin erfolgen, es sei denn, diese hätte der Verkäuferin nachweislich eine andere Zustelladresse schriftlich bekannt gegeben. Für die Rechtswirksamkeit der Rücktrittserklärung genügt die Aufgabe der eingeschriebenen Sendung zur Post. Auf einen tatsächlichen Zugang kommt es nicht an. Den mit dem erfolgten Rücktritt entstehenden Aufwand hat die Käuferin allein zu tragen. Der nicht erfolgte Rücktritt ist anlässlich der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages dem Grundbuch nicht nachzuweisen. Die Verkäuferin ist jedoch nicht mehr berechtigt, das ihr eingeräumte Rücktrittsrecht auszuüben, wenn die Käuferin zwar mit der Bezahlung des Kaufpreises über den vereinbarten Fälligkeitstermin hinaus in Verzug geraten ist, jedoch den Kaufpreis zu einem Zeitpunkt vollständig erlegt hat, zu dem die Verkäuferin das Rücktrittsrecht noch nicht ausgeübt hat. Als Zeitpunkt der Ausübung des Rücktrittsrechtes gilt dabei der Tag, an

dem die Verkäuferin das Rücktrittsschreiben eingeschrieben zur Post aufgegeben hat.

Die Verkäuferin verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung ihres Kaufpreisanpruches, insbesondere durch Vereinbarung einer pfandrechtlichen Sicherstellung, einer Verzugszinsenregelung oder der Errichtung dieser Urkunde als vollstreckbaren Notariatsakt.

IV. SICHERSTELLUNG VON STEUERN

- (1) Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen grundbücherlichen Durchführbarkeit verpflichtet sich die Käuferin neben dem oben genannten Kaufpreis für die zu erwartende Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr betreffend die Eigentumsrechtseinverleibung einen weiteren Betrag von€ 10.350,00 (Euro zehntausenddreihundertfünfzig) 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung des Vertrages in treuhändige Verwahrung des Urkundenverfassers zu erlegen.
- (2) Bei Erlagsverzug gelten die Bestimmungen des Punktes III. sinngemäß. Daher gilt auch hier, dass der nicht erfolgte Rücktritt dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisen ist.
- (3) Die diesbezüglichen Treuhandaufträge zur Abfuhr der Steuern an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurden mit gesonderter Urkunde erteilt.

V. TREUHANDAUFTRÄGE

Die Vertragsteile haben mit gesonderter Treuhandvereinbarung den Urkundenverfasser zu ihrem gemeinschaftlichen Treuhänder bestellt und ihm für den von der Käuferin zu erlegenden Kaufpreis folgende einseitig unwiderrufliche Treuhandaufträge erteilt:

- (1) Aus dem erlegten Kaufpreis ist nach dessen vollständigem Erlag und Erlag des Sicherstellungsbetrages gemäß Punkt IV. dieses Kaufvertrages der von der Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) zur Ausstellung einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung für das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft einverleibten und im Punkt I. dieses Vertrages angeführtem Pfandrecht geforderte Tilgungsbetrag ohne materielle Prüfungsverpflichtung über die Höhe des geforderten Tilgungsbetrages an die Pfandgläubigerin überweisen, sobald folgende Voraussetzungen vorliegen:
 - a) Die Parafizierung der Wohnungseigentumsobjekte, gemäß dem Nutzwertgutachten von Arch. DI Regina M.Lettner, zur GZ: P0292-SWG-Top4u 5- 21.01.2021 grundbücherlich vollzogen ist.
 - b) Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferseite ob dem Kaufobjekt (noch belastet) oder Vormerkung desselben (noch belastet) bei erfolgtem treuhändigem Erlag von Kaufpreis, Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr in

dessen freier Verfügung, wobei keine anderen als die in diesem Kaufvertrag angeführten Belastungen dieser im Rang voran gehen dürfen;

- c) Gewährleistung der Nichtausübung des der Verkäuferin zustehenden Rücktrittsrechtes, für den Fall des nicht rechtzeitigen Erlages des Kaufpreises und der Nebengebühren gemäß Punkt IV. dieses Kaufvertrages oder eines Teiles davon,
 - d) Gewährleistung der Bedeckung der für die Ausstellung einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung der Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) geforderte Überweisungsbetrag durch den Kaufpreis,
- (2) Der verbleibende Resttreuhanderlag ist an die Verkäuferin auszufolgen oder für deren Rechnung zu verwenden, sobald:
- a) die unter (1) angeführten Voraussetzungen vorliegen,
 - b) für das im Punkt I. dieses Vertrages angeführte Pfandrecht zugunsten der Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) eine grundbuchsfähige Löschungserklärung in der freien Verfügung des urkundenverfassenden Treuhänders erliegt und
 - c) Gewährleistung der geldlastenfreien Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin (bis auf eine eventuelle Finanzierung der Käuferin) ob den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen.
- (3) Die vom Notaranderkonto abreifenden Zinsen abzüglich Spesen und KEST gebühren zur Gänze der Verkäuferin.

VI. SICHERSTELLUNG DER VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN

Die Käuferin hat dem Vertragsserrichter den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages erteilt und verpflichtet sich das vereinbarte Honorar des Vertragsserrichters in Höhe von € 2.250,00 netto zuzüglich € 88,-- Schangebühr, davon 20% Umsatzsteuer € 471,00 zuzüglich € 196,30 Gerichtsgebühren und Barauslagen, insgesamt sohin € 3.022,30 binnen 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung des Vertrages in treuhändige Verwahrung des Urkundenverfassers erlegen.

VII. GEWÄHRLEISTUNG-HAFTUNG FÜR LASTENFREIHEIT

- (1) Für dieses Rechtsgeschäft gilt grundsätzlich eine gesetzliche Gewährleistungspflicht der Verkäuferseite, es sei denn die Vertragsparteien haben einen Ausschluss oder eine Einschränkung dieser Gewährleistung wirksam vereinbart oder das Kaufobjekt oder Teile davon, wie etwa Inventar, wurde in Pausch und Bogen, wie es liegt und steht erworben. Die Käuferin hat das Kaufobjekt genau besichtigt und soll das Kaufobjekt in diesem Zustand übergeben werden. Im Übrigen haftet die Verkäuferseite dafür, dass das Kaufobjekt:

- frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Lasten auch frei von Kosten der Nutzwertberichtigung oder des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag, sowie einer allfälligen Anteilsberichtigung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde,
 - samt Einbaumöbel,
 - frei von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter,
- in Besitz und Eigentum der Käufer übergeht.
- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen nicht bekannt ist, dass das Kaufobjekt unter die Bestimmungen des WGG fällt, da ansonsten die Pflicht zur Anmerkung der Weitergeltung der wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG im Grundbuch für die Käuferin bestehen würde.
- (3) Die Verkäuferin hält für diese Zusagen die Käuferin vollkommen klag- und schadlos.
- (4) Beide Parteien haben zur Kenntnis genommen, dass Gewährleistungsmängel oder nicht im Grundbuch sichergestellte Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft von der Treuhandschaft nicht umfasst sind und daher kein Auszahlungshindernis bilden.

VIII. STICHTAG

- (1) Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt nach vollständigem Erlag des Kaufpreises sowie des Sicherstellungsbetrages gemäß Punkt IV. dieses Kaufvertrages.
- (2) Als Verrechnungsstichtag wird der Tag der Übergabe vereinbart. Mit diesem Zeitpunkt gehen daher Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten auf die Käuferin über.
- (3) Die Meldung des erfolgten Übergangs von Rechten und Pflichten auf die kaufende Partei insbesondere die Änderung der Betriebskostenvorschreibung obliegt der kaufenden Partei.
- (4) Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass die tatsächliche Übergabe durch diesen Vertrag nicht sichergestellt wird und verzichtet aus Kostengründen auf die Errichtung einer vollstreckbaren Räumungsverpflichtung durch die verkaufende Seite oder die Zurückhaltung des Kaufpreises oder eines Teiles davon bis zur Bestätigung einer Übernahme durch sie.

IX. EINTRITT IN DIE RECHTSSTELLUNG DER VERKÄUFERIN

Der gegenständliche Kauf erfolgt unter Eintritt der Käuferin in den Wohnungseigentumsvertrag und in alle zwischen den Wohnungseigentümern der Liegenschaft getroffenen Vereinbarungen, vor allem über Benützung, Verwaltung, Rücklagenbildung, Aufwandtragung und Hausordnung, sowie unter Verzicht der Verkäuferin auf Rückerstattung einer allenfalls vorgenommenen Rücklagenbildung.

X. LASTENFREISTELLUNG

die Verkäuferin verpflichtet sich - neben dem Treuhänder - alles zu unternehmen um die im Punkt I. dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim in

***** C *****
178 auf Anteil B-LNR 15 16
a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 354.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

zugrunde liegende Forderung mit jenem Betrag zu tilgen, der für die Ausstellung einer grundbuchs-fähigen Löschungserklärung erforderlich ist.

Diesbezüglich wird auf die dem Treuhänder erteilten Treuhandaufträge verwiesen (Punkt V.) und wurde der Treuhänder auch beauftragt die entsprechende Löschungserklärung, wenn möglich treuhändig vorab nach Unterfertigung des Kaufvertrages von der berechtigten Stelle auf Kosten der Verkäuferseite einzufordern.

XI. EINTRITT IN RECHTE UND PFLICHTEN

Bezüglich der im Punkt I. dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim ersichtlich gemachten Eintragung in

***** C *****
125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23
b gelöscht
131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23

erklärt die Käuferin, die zugrunde liegenden Vereinbarungen zu kennen. Sie übernimmt die daraus resultierenden Rechte und Pflichten mit dem Stichtag dieses Kaufvertrages hinsichtlich der erworbenen Liegenschaftsanteile.

XII. RANGORDNUNGSERLÄRUNG UND GRUNDBUCHSEINTRAGUNG

- A) Die Verkäuferseite erklärt ihr Einverständnis dazu, dass ob den im Punkt I. näher bezeichneten Kaufobjekt, die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zugunsten des Treuhänders Mag. Peter Pouzar, öffentlicher Notar, geb. 16.09.1969, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30, 2500 Baden angemerkt werden wird und ihm die Ausfertigung dieses Beschlusses zugestellt wird.
- B) Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde ob den der Verkäuferin gehörenden, im Punkt I. dieses Vertrages genau beschriebenen Kaufobjekts, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin

~~_____~~
_____ geb. 21.01.1969

vorgenommen werden kann.

XIII. NEBENBESTIMMUNGEN

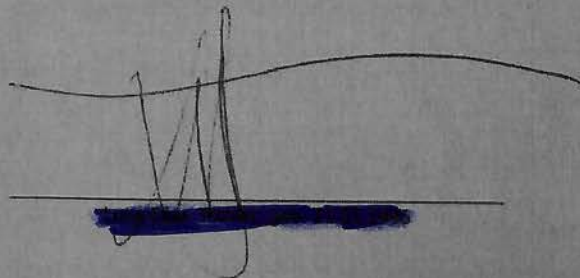
- (1) Die Käuferin erklärt an Eides Statt österreichische Staatsbürgerin zu sein.
- (2) Die Vertragsparteien insbesondere die Verkäuferseite wurden über die Pflichten des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) informiert (Vorlage eines gültigen Energieausweises, nicht älter als 10 Jahre).
- (3) Die Antragstellung zur vereinbarten Grundbuchordnung wird unter Nennung beider Vertragsseiten als Einschreiter vorgenommen, sodass insbesondere bei der Vormerkung das Zurückziehen des vorgemerkten Rechtes nur einvernehmlich möglich sein soll. Die Vertragsparteien verzichten auf eigenmächtige Antragstellung das Kaufobjekt betreffend ohne Zustimmung des Treuhänders bis zu vollständigen Erledigung der Treuhandschaft.
- (4) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren aller Art, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eingaben- und Eintragungsgebühren (auch die Eintragungsgebühren einer allfälligen Vormerkung, welche nachträglich vorgeschrieben werden würden in Höhe von € 74,00) trägt die Käuferseite. Die Kosten der Lastenfreistellung in Höhe von € 360,00 (inklusive Umsatzsteuer) zuzüglich allfälliger Barauslagen, sofern erforderlich, trägt die Verkäuferseite. Gemäß § 12 NTG haftet jede der Vertragsparteien solidarisch für die Entrichtung des mit dem Vertragserrichter vereinbarten Honorars und gilt dies insbesondere auch für die vereinbarten Honorarkosten der Lastenfreistellung, welche grundsätzlich die Verkäuferseite zu tragen hat.
- (5) Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, wobei vereinbart wird, dass eine Kopie, Faxkopie oder eine Scankopie samt wiedergegebener Unterschrift hinreicht. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.
- (6) Sofern der Kaufvertrag auf einer mündlichen oder schriftlichen Vereinbarung der Vertragsparteien, wie zum Beispiel einem angenommenen Kaufanbot vor Abschluss dieses Kaufvertrages beruht, erklären die Vertragsparteien in Abänderung dieser vorherigen Vereinbarungen die Bestimmungen dieses Kaufvertrages verhandelt und vereinbart zu haben, insbesondere Details wie den Zeitpunkt des Gelderlages, eine allfällige Fremdfinanzierung des Kaufpreises, die Auszahlung des Kaufpreises laut Treuhandvereinbarung, eine Vereinbarung zur Gewährleistung und deren Ausschluss sowie zum Stichtag der Übergabe des Objektes sowie des Gefahrenüberganges und der Kostentragung.

- (7) Das Original dieses Vertrages verbleibt nach grundbücherlicher Durchführung zur jederzeitigen Abholung durch die Käuferseite beim Treuhänder und erhalten beide Vertragsseiten eine Fotokopie/Scankopie dieses Vertrages.
- (8) Herr Dominik Parnet, geb. 5.12.1987, Notariatsangestellter, in 2500 Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30, oder Frau Tanja Horn, geboren am 9.6.1992 (neunten Juni neunzehnhundertzweiundneunzig), Notariatsangestellte, in 2500 Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30, wird hiermit bevollmächtigt sämtliche Anträge, Ergänzungen und Berichtigungen, einschließlich Steuerangelegenheiten, sowie Gesuche an Gerichts- und Verwaltungsbehörden, welche zur Verbücherung dieses Vertrages notwendig oder auch nur nützlich sind, insbesondere auch Gesuche um Anmerkung der Rangordnung auf der kaufgegenständlichen Liegenschaften oder anderen der Käuferseite gehörigen Liegenschaften im Rahmen derer Finanzierung sowie die Löschung oder auch die Übertragung von bereits angemerkten Rangordnungen, insbesondere Namensrangordnungen, beglaubigt zu unterfertigen sowie allfällige Vertragsänderungen die für die grundbücherliche Durchführung notwendig sein sollten, für die Parteien vorzunehmen.
- (9) Soweit eine Bestimmung dieses Kaufvertrages aus welchem Grund auch immer rechtsunwirksam wird, wird davon die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich wechselseitig, in diesem Fall anstelle der unwirksam gewordenen Bestimmung eine neue Vereinbarung ähnlichen Inhalts zu beschließen, die der rechtsunwirksam gewordenen Bestimmung nach dem aus dem Vertrag abzuleitenden Willen der Vertragsteile am nächsten kommt.
- (10) Für alle Streitigkeiten aus diesem Kaufvertrag oder der zugrundeliegenden Treuhandvereinbarung wird als Gerichtsstand jener der gelegenen Sache (Kaufobjekt) und überdies die ausschließliche Anwendbarkeit des österreichischen Rechtes unter Ausschluss des UN-Kaufrechtes vereinbart.

Baden, am 09.03.2021

EG Wohnimmobilien Sanierung
und Verwertung GmbH
Roterdstraße 12/30/R01 • A-1160 Wien
E-mail: eg-gmbh@hotmail.com
ATU72815126

EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, FN
464915z

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. Below the signature, there is a blue ink stamp or mark that appears to be a stylized 'S' or a similar symbol.

Beilage 6

NOTARIAT POUZAR

KAISER FRANZ JOSEPH-RING 30 - 2500 BADEN

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar | Kaiser Franz Joseph Ring 30 | 2500 Baden
Telefon: 02252/209-222 | Fax: 02252/209-222-30 | E-Mail: notariat@pouzar.at
www.pouzar.at | UID-Nummer: ATU61298679

AZ 12486/Notar/TAHO

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar, Baden erklärt gemäß § 12
Grunderwerbsteuergesetz, dass die **Selbstberechnung der**

Grunderwerbsteuer am

gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz

unter Erfassungsnummer: 10-

für jeden Erwerbsvorgang dieser Urkunde
vorgenommen wurde und

gemäß § 13 Grunderwerbsteuergesetz jeweils abgeführt wird.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, Roterdstraße
12/30/R01, A-1160 Wien, vertreten durch den mit Vollmacht vom 01.04.2021 Be-
vollmächtigten Herrn [REDACTED] A-2603 Fe-
lixdorf,
als Verkäuferin einerseits und
 2. Frau [REDACTED] A-2230
Gänserndorf,
als Käuferin andererseits
- mit folgenden Bestimmungen:

I. GRUNDBUCHSSTAND-VERTRAGSGEGENSTAND

Die EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, ist grundbücherliche Eigentümerin von 115/1649-Anteilen (B-LNR 16), verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 5, mit der Grundstücksadresse Schwendergasse 59, Jheringgasse 37, der Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim. Der Grundbuchsstand lautet wie folgt:

EINLAGEZAHL 1620

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1528/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1328	GST-Fläche	554	
	Bauf. (10)	516	
	Bauf. (20)	38	Swendergasse 59 Jheringgasse 37

***** A2 *****

3 a gelöscht
***** B *****

16 ANTEIL: 115/1649
EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH (FN 464915z)
ADR: Am Hofgartel 5/7/9, Wien 1110
c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WE an W 3
für Dipl. Ing. Manfred Fehrlinger, geb. 1957-06-20
g 10620/1997 Wohnungseigentum an Büro 5
l 938/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGG
n 127/2020 Kaufvertrag 2019-07-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
o 701/2020 Rechtfertigung
***** C *****

125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23
b gelöscht

131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Drittens Wohnungseigentumsvertrag
1996-04-23

178 auf Anteil B-LNR 15 16
a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05 Höchstbetrag EUR 354.000,--
PFANDRECHT
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

183 auf Anteil B-LNR 16
a 6445/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 780/20b)

Die vorgenannten Liegenschaftsanteile samt verbundenem Wohnungseigentum an Büro 5, werden gemäß dem Nutzwertgutachten von Arch. DI Regina M. Lettner, zur GZ: P0292-SWG-Top4u 5- 21.01.2021, berichtigt, wobei ein Raum der vertragsgegenständlichen Einheit Büro 5 laut Plan ./A zu Top 4 zugeschrieben und somit bei der Einheit Büro 5 abgezogen wird, was im Gutachten schon berücksichtigt wurde. Die dann, laut Nutzwertgutachten, 78/1602-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Top 5 - Büro, bilden den Gegenstand des vorliegenden Kaufvertrages und werden in der Folge kurz „Kaufobjekt“ genannt.

Der Vertragserrichter hat die Parteien darauf hingewiesen, dass erst nach 3 Jahren seit dem grundbücherlichen Erwerb der Verkäuferseite ein Gutgläubensschutz des Käufers gegeben wäre und diese Frist hier augenfällig nicht verstrichen ist. Ein nachträglich nichtiger Eigentumserwerb des Verkäufers (oder seiner Vorgänger) ist durch diesen Vertrag

also nicht abgesichert. Die Vertragsparteien bestehen dessen ungeachtet auf die Aufnahme dieses Vertrages.
Der Vertragserichter hat auch keinen Auftrag der Eigentümer erhalten den beschriebenen Nachtrag zum Wohnungseigentum auf Grundlage des oben angeführten Nutzwertgutachtens zu verfassen oder im Grundbuch durchzuführen.

II. KAUFVEREINBARUNG

Die EG Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, in der Folge kurz „Verkäuferin“ genannt, verkauft und übergibt an [REDACTED] in der Folge kurz „Käuferin“ genannt, und diese kauft und übernimmt von der Verkäuferin, das dieser gehörenden im Punkt I. genau beschriebene Kaufobjekt mit allen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäuferin dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war und samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör.

III. KAUFPREIS

(1) KAUFPREISHÖHE:

Der zwischen den Vertragsteilen als angemessen vereinbarte Kaufpreis beträgt
..... € 125.000,00
(Euro einhundertfünfundzwanzigtausend). Die Verkäuferin verzichtet auf eine Optimierung zur Ausweisung der Umsatzsteuer.

(2) KAUFPREISBERICHTIGUNG:

- a) Die Käuferin verpflichtet sich einen Teilkaufpreis von € 80.000,00 (Euro achtzigtausend) binnen 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung des Vertrages in treuhändige Verwahrung des Urkundenverfassers zu erlegen.
- b) Die Käuferin verpflichtet sich weiters den Restkaufpreis von € 45.000,00 (Euro fünfundvierzigtausend) in 9 (neun) monatlichen, direkt aufeinander folgenden Raten in Höhe von € 5.000,00 (Euro fünftausend), fällig jeweils am 25. eines jeden Monats, beginnend mit 25.05.2021 auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters zu erlegen. Soweit die Käuferin mit der Bezahlung einer Rate oder eines Teiles davon in Verzug gerät, verpflichtet sie sich der Verkäuferin gegenüber, den jeweils aushaftenden Kaufpreisrest mit 4 % (vier Prozent) jährlichen, dekursiv zu berechnenden Verzugszinsen zu verzinsen. Weiters vereinbaren die Parteien Terminsverlust, das bedeutet, dass wenn die Käuferin mit der Bezahlung auch nur eines Teiles einer Rate über den Fälligkeitstermin hinaus in Verzug gerät, werden sämtliche offenen Raten sofort zur Zahlung fällig. Ein Respiro von 5 (fünf) Tagen wird zugestanden. Die Parteien vereinbaren entgegen dem Rat des

Vertragserrichters wegen der Spesen, ausdrücklich keine pfandrechtliche, treuhändige oder sonstige Sicherheit, auch keinen vollstreckbaren Notariatsakt.

(3) SICHERSTELLUNG DES KAUFPREISANSPRUCHES DER VERKÄUFERIN:

Falls die Käuferin mit der Bezahlung des Kaufpreises von € 125.000,00 (Euro einhundertfünfundzwanzigtausend) über die vereinbarten Fälligkeitstermine hinaus in Verzug gerät, ist die Verkäuferin berechtigt unter Setzung einer jeweiligen Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen durch eingeschriebene Erklärung an die in diesem Vertrag genannte Adresse der Käuferin von diesem Kaufvertrag zurückzutreten. Die Zustellung kann dabei an die in diesem Vertrag genannte Adresse der Käuferin erfolgen, es sei denn, diese hätte der Verkäuferin nachweislich eine andere Zustelladresse schriftlich bekannt gegeben. Für die Rechtswirksamkeit der Rücktrittserklärung genügt die Aufgabe der eingeschriebenen Sendung zur Post. Auf einen tatsächlichen Zugang kommt es nicht an. Den mit dem erfolgten Rücktritt entstehenden Aufwand hat die Käuferin allein zu tragen. Der nicht erfolgte Rücktritt ist anlässlich der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages dem Grundbuch nicht nachzuweisen. Die Verkäuferin ist jedoch nicht mehr berechtigt, das ihr eingeräumte Rücktrittsrecht auszuüben, wenn die Käuferin zwar mit der Bezahlung des Teilkaufpreises über den vereinbarten Fälligkeitstermin hinaus in Verzug geraten ist, jedoch den Teilkaufpreis zu einem Zeitpunkt vollständig erlegt hat, zu dem die Verkäuferin das Rücktrittsrecht noch nicht ausgeübt hat. Als Zeitpunkt der Ausübung des Rücktrittsrechtes gilt dabei der Tag, an dem die Verkäuferin das Rücktrittsschreiben eingeschrieben zur Post aufgegeben hat.

Die Verkäuferin verzichtet auf eine weitergehende Sicherstellung ihres Teilkaufpreisanspruches, insbesondere durch Vereinbarung einer pfandrechtlichen Sicherstellung, einer Verzugszinsenregelung oder der Errichtung dieser Urkunde als vollstreckbaren Notariatsakt.

IV. SICHERSTELLUNG VON STEUERN

- (1) Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen grundbücherlichen Durchführbarkeit verpflichtet sich die Käuferin neben dem oben genannten Teilkaufpreis für die zu erwartende Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr betreffend die Eigentumsrechtseinverleibung einen weiteren Betrag von€ 5.750,00 (Euro fünftausendsiebenhundertfünfzig) binnen 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung des Vertrages in treuhändige Verwahrung des Urkundenverfassers zu erlegen.
- (2) Bei Erlagsverzug gelten die Bestimmungen des Punktes III. sinngemäß. Daher gilt auch hier, dass der nicht erfolgte Rücktritt dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisen ist.
- (3) Die diesbezüglichen Treuhandaufträge zur Abfuhr der Steuern an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wurden mit gesonderter Urkunde erteilt.

V. TREUHANDAUFTRÄGE

Die Vertragsteile haben mit gesonderter Treuhandvereinbarung den Urkundenverfasser zu ihrem gemeinschaftlichen Treuhänder bestellt und ihm für den von der Käuferin zu erlegenden Kaufpreis oder Teilen davon folgende einseitig unwiderrufliche Treuhandaufträge erteilt:

- (1) Aus dem erlegten Kaufpreis ist nach dessen vollständigem Erlag und Erlag des Sicherstellungsbetrages gemäß Punkt IV. dieses Kaufvertrages der von der Raiffeisenbank Wienerwald eGen zur Ausstellung einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung für das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft einverleibten und im Punkt I. dieses Vertrages angeführtem Pfandrecht geforderte Tilgungsbetrag ohne materielle Prüfungsverpflichtung über die Höhe des geforderten Tilgungsbetrages an die Pfandgläubigerin zu überweisen, sobald folgende Voraussetzungen vorliegen:
 - a) Die Parafizierung der Wohnungseigentumsobjekte, gemäß dem Nutzwertgutachten von Arch. DI Regina M. Lettner, zur GZ: P0292-SWG-Top4u 5- 21.01.2021 grundbücherlich vollzogen ist.
 - b) Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferseite (noch belastet) oder Vormerkung desselben (noch belastet) bei erfolgtem treuhändigem Erlag von Kaufpreis, Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr in dessen freier Verfügung, wobei keine anderen als die in diesem Kaufvertrag angeführten Belastungen dieser im Rang voran gehen dürfen, ob dem Kaufobjekt nach Neuparifizierung;
 - c) Gewährleistung der Nichtausübung des der Verkäuferin zustehenden Rücktrittsrechtes, für den Fall des nicht rechtzeitigen Erlages des Kaufpreises und der Nebengebühren gemäß Punkt IV. dieses Kaufvertrages oder eines Teiles davon,
 - d) Gewährleistung der bürgerlichen Satz- und Lastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile gegeben ist, insbesondere durch Löschung der unter C-LNr 183 eingetragenen Klagsanmerkung bzw. Erlag der entsprechenden Einstellungs-/Löschungserklärung beim Treuhänder im Original;
 - e) Gewährleistung der Bedeckung der für die Ausstellung einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung der Raiffeisenbank Wienerwald eGen geforderte Überweisungsbetrag durch den Kaufpreis,
- (2) Der verbleibende Resttreuhanderlag ist an die Verkäuferin auszufolgen oder für deren Rechnung zu verwenden, sobald:
 - a) die unter (1) angeführten Voraussetzungen vorliegen,
 - b) für das im Punkt I. dieses Vertrages angeführte Pfandrecht zugunsten der Raiffeisenbank Wienerwald eGen eine grundbuchsfähige Löschungserklärung in der freien Verfügung des urkundenverfassenden Treuhänders erliegt und
 - c) Gewährleistung der geldlastenfreien Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin (bis auf eine eventuelle Finanzierung der Käuferin) ob den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen.

- (3) Die vom Notaranderkonto abreifenden Zinsen abzüglich Spesen und KEST gebühren zur Gänze der Verkäuferin.

VI. SICHERSTELLUNG DER VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN

Die Käuferin hat dem Vertragserrichter den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages erteilt und verpflichtet sich das vereinbarte Honorar des Vertragserrichters in Höhe von € 1.500,00 netto zuzüglich € 105,- Schangebühr, davon 20% Umsatzsteuer € 321,00 zuzüglich € 196,30 Gerichtsgebühren und Barauslagen, insgesamt sohin € 2.122,30 binnen 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung des Vertrages in treuhändige Verwahrung des Urkundenverfassers erlegen.

VII. GEWÄHRLEISTUNG, HAFTUNG FÜR LASTENFREIHEIT

- (1) Die Käuferin erklärt, dass sie das Kaufobjekt genau besichtigt hat. Die Verkäuferin leistet der Käuferin die gesetzliche Gewährleistung für Zustand und Beschaffenheit des Kaufobjektes und sagt außerdem zu, dass das Kaufobjekt:
- frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Lasten auch frei von Kosten der Nutzwertberichtigung oder des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag, sowie einer allfälligen Anteilsberichtigung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde,
 - frei von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter, in Besitz und Eigentum der Käuferin übergeht.
- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen nicht bekannt ist, dass das Kaufobjekt unter die Bestimmungen des WGG fällt, da ansonsten die Pflicht zur Anmerkung der Weitergeltung der wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG im Grundbuch für die Käuferin bestehen würde.
- (3) Die Verkäuferin hält für diese Zusagen die Käuferin vollkommen klag- und schadlos.
- (4) Beide Parteien haben zur Kenntnis genommen, dass Gewährleistungsmängel oder nicht im Grundbuch sichergestellte Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft von der Treuhandschaft nicht umfasst sind und daher kein Auszahlungshindernis bilden.

VIII. STICHTAG

- (1) Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt spätestens am 01.05.2021 und somit nicht nach

vollständigem Erlag des Kaufpreises sowie des Sicherstellungsbetrages gemäß Punkt IV. dieses Kaufvertrages, wie es der Rat des Vertragsrichters war.

- (2) Als Verrechnungstichtag wird der Tag der Übergabe vereinbart. Mit diesem Zeitpunkt gehen daher Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten auf die Käuferin über.
- (3) Die Meldung des erfolgten Übergangs von Rechten und Pflichten auf die kaufende Partei insbesondere die Änderung der Betriebskostenvorschreibung obliegt der kaufenden Partei.
- (4) Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass die tatsächliche Übergabe durch diesen Vertrag nicht sichergestellt wird und verzichtet aus Kostengründen auf die Errichtung einer vollstreckbaren Räumungsverpflichtung durch die verkaufende Seite oder die Zurückhaltung des Kaufpreises oder eines Teiles davon bis zur Bestätigung einer Übernahme durch sie.

IX. EINTRITT IN DIE RECHTSSTELLUNG DER VERKÄUFERIN

Der gegenständliche Kauf erfolgt unter Eintritt der Käuferin in den Wohnungseigentumsvertrag und in alle zwischen den Wohnungseigentümern der Liegenschaft getroffenen Vereinbarungen, vor allem über Benützung, Verwaltung, Rücklagenbildung, Aufwandtragung und Hausordnung, sowie unter Verzicht der Verkäuferin auf Rückerstattung einer allenfalls vorgenommenen Rücklagenbildung.

X. LASTENFREISTELLUNG

die Verkäuferin verpflichtet sich - neben dem Treuhänder - alles zu unternehmen um die im Punkt I. dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim in

..... C

178	auf Anteil B-LNR 15 16	
	a 127/2020 Pfandurkunde 2019-07-05	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 354.000,--
	für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)	
183	auf Anteil B-LNR 16	
	a 6445/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 700/20b)	

.....

zugrunde liegende Forderung mit jenem Betrag zu tilgen, der für die Ausstellung einer grundbuchs-fähigen Löschungserklärung erforderlich ist.

Diesbezüglich wird auf die dem Treuhänder erteilten Treuhandaufträge verwiesen (Punkt V.) und wurde der Treuhänder auch beauftragt die entsprechende Löschungserklärung, wenn möglich treuhändig vorab nach Unterfertigung des Kaufvertrages von der berechtigten Stelle auf Kosten der Verkäuferseite einzufordern.

XI. EINTRITT IN RECHTE UND PFLICHTEN

Bezüglich der im Punkt I. dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim ersichtlich gemachten Eintragung in

..... B

16 ANTEIL: 115/1649

(...)

c 2328/1995 6946/2009 Übertragung der Zusage der Einräumung des WZ an W 3 für Dipl. Ing. Manfred Fehring, geb. 1957-06-20

(...)

..... C

125 a 4513/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt Dritzens Wohnungseigentumsvertrag 1996-04-23

b gelöscht

131 a 1393/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG 1975 gem Pkt Dritzens Wohnungseigentumsvertrag 1996-04-23

.....

erklärt die Käuferin, die zugrunde liegenden Vereinbarungen zu kennen. Sie übernimmt die daraus resultierenden Rechte und Pflichten mit dem Stichtag dieses Kaufvertrages hinsichtlich der erworbenen Liegenschaftsanteile.

XII. RANGORDNUNGSERKLÄRUNG UND GRUNDBUCHSEINTRAGUNG

- A) Die Verkäuferseite erklärt ihr Einverständnis dazu, dass ob sämtlichen ihr gehörigen Anteilen, der Liegenschaft EZ 1620 Grundbuch 01306 Rudolfsheim (B-LNr 15 & 16) die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung angemerkt wird und Mag. Peter Pouzar, öffentlicher Notar, die einzige Ausfertigung dieses Beschlusses zugestellt wird.
- B) Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde ob den der Verkäuferin gehörenden, im Punkt I. dieses Vertrages genau beschriebenen Kaufobjekts, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin
- ~~.....~~
- vorgenommen werden kann.

XIII. NEBENBESTIMMUNGEN

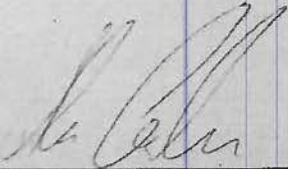
- (1) Die Käuferin erklärt an Eides Statt österreichische Staatsbürger zu sein.
- (2) Die Vertragsparteien insbesondere die Verkäuferseite wurden über die Pflichten des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) informiert (Vorlage eines gültigen Energieausweises, nicht älter als 10 Jahre).
- (3) Die Antragstellung zur vereinbarten Grundbuchordnung wird unter Nennung beider Vertragsseiten als Einschreiter vorgenommen und ihm dazu gesondert Vollmacht erteilt, sodass insbesondere bei der Vormerkung das Zurückziehen des vorgemerkten Rechtes nur einvernehmlich möglich sein soll. Die Vertragsparteien verzichten

Vertragsänderungen, die für die grundbücherliche Durchführung notwendig sein sollten, für die Parteien vorzunehmen.

(9) Soweit eine Bestimmung dieses Kaufvertrages aus welchem Grund auch immer rechtsunwirksam wird, wird davon die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich wechselseitig, in diesem Fall anstelle der unwirksam gewordenen Bestimmung eine neue Vereinbarung ähnlichen Inhalts zu beschließen, die der rechtsunwirksam gewordenen Bestimmung nach dem aus dem Vertrag abzuleitenden Willen der Vertragsteile am nächsten kommt.

(10) Für alle Streitigkeiten aus diesem Kaufvertrag oder der zugrundeliegenden Treuhandvereinbarung wird als Gerichtsstand jener der gelegenen Sache (Kaufobjekt) und überdies die ausschließliche Anwendbarkeit des österreichischen Rechtes unter Ausschluss des UN-Kaufrechtes vereinbart.

Baden, am 07.04.2021



Alen Gudzevic, geb. 04.09.1988, als Bevollmächtigter der EG
Wohnimmobilien Sanierung und Verwertung GmbH, FN 464915z

