

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

74 E 27/26p
Neuer Markt 5 / Kärntner Straße 22
36/26

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

von 135/6260-Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
(B-LNr.: 26) der Liegenschaft EZ 598 GB 01004 Innere Stadt
in 1010 Wien, Neuer Markt 5 / Kärntner Straße 22

Betreibende Partei: **WEG Neuer Markt 5 / Kärntner Straße 22, 1010 Wien**
vertreten durch IMV Immobilien Management GmbH
Paulanergasse 15
1040 Wien

vertreten durch: **Dr. Philipp Millauer Rechtsanwalt**
An der Hülben 1
1010 Wien

Verpflichtete Partei: **Jose Hart Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH**
zH GF Jose Hart
Wagramer Straße 22
1220 Wien

wegen: EUR 6.927,29 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u.
Fahrnisexekution)

Elektronisch übermittelt

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung	3
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	4
1.7. Umsatzsteuer	4
2. BEFUND	5
2.1. Grundbuchsstand	5
2.2. Lage	7
2.3. Flächenwidmung und Bebauung	9
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration	10
2.5. Umgebungslärm	10
2.6. Kontaminierungen.....	11
2.7. Gebäude	11
2.7.1. Pläne.....	12
2.7.2. Besondere Vereinbarungen	16
2.7.3. Weitere Angaben zur Liegenschaft.....	25
2.7.4. Bau- und Erhaltungszustand	25
2.7.5. Energieausweis	26
2.7.6. Hausbesorger.....	27
2.7.7. § 18 – Verfahren / Sockelsanierung / Bauaufträge	27
2.7.8. Reparaturrücklage	27
2.7.9. Vorausschau	27
2.7.10. ÖNORM B 1300.....	27
2.8. Wohnungseigentum an W 10 (B-LNr.: 26)	28
2.8.1. Bau- und Erhaltungszustand	31
2.8.2. Wohnbeiträge	31
2.8.3. Bestandrechte.....	31
2.8.4. Einrichtung	32
2.8.5. Bücherliche Belastungen und Rechte	32
2.8.6. Außerbücherliche Belastungen und Rechte.....	32
3. BEWERTUNG	33
3.1. Allgemeines.....	33
3.2. Ermittlung des Vergleichswertes.....	35
3.3. Verkehrswert	39
4. FOTODOKUMENTATION	40
5. BEILAGEN	52

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien
Anordnung vom 18.03.2026

1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes von 135/6260-Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 (B-LNr.: 26) der Liegenschaft EZ 598, Grundbuch 01004 Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse 1010 Wien, Neuer Markt 5 / Kärntner Straße 22 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 25.02.2026 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme
20.04.2026

1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 20.04.2026, anwesend:
 - Betreibervertreter WEG (Rechtsanwalt)
 - Betreibervertreterin Mag. Wolff
 - Frau des Geschäftsführers der verpflichteten Partei
 - Gefertigte Sachverständige
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde u.a. am 07.04.2026, insbesondere Aushebung
 - Bescheid vom 15.09.1954 zu MA 36- Kärntnerstr.22- 1/54 (Bauliche Abänderungen)
 - Bescheid vom 09.11.1948 zu MA 36- Kärntnerstr. 22- 4565/48 (Bauliche Kriegsschadenbehebung)
 - Bescheid vom 08.01.1999 zu MA 35-ÖB/1-263/98- Neuer Markt (Baubewilligung Einbau eines Geschäftes)
 - Bescheid vom 24.08.1999 zu MA 35-ÖB/1-164/99- Neuer Markt (bauliche Änderung Trafoschacht Baubewilligung)
 - Bescheid vom 29.03.2000 zu MA 35-ÖB/1-165/99- Neuer Markt (Schaffung von Dachgeschoßen, bauliche Änderungen, Baubewilligung)
 - Bescheid vom 21.03.2000, Bezirksvertretung 1.Bezirk zu BV I /A 268/2000 (Abweichung Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO)

- Bescheid vom 11.02.2002 zu MA 37-BB/1-251/2001- Neuer Markt (Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, Teil-Fertigstellungsanzeige)
- Teilfertigstellungsanzeige des Ingenieur A. Pauser vom 13.02.2002
- Bescheid vom 01.07.2002 zu MA 37-BB/1-95/2002 – Neuer Markt (Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, Teil-Fertigstellungsanzeige)
- Bescheid vom 26.03.2003 zu MA 37-BB/1-68/2002 – Neuer Markt (Bewilligung zur Abweichung vom Bauvorhaben)
- Bescheid vom 06.03.2003, Bezirksvertretung 1.Bezirk zu BV 1 A 31/03 (Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO)
- Fertigstellungsanzeige vom 11.11.2003 samt Bestätigung des Ingenieur A. Pauser vom 28.08.2003
- Ausführungsplan vom 19.11.2001
- Bescheid vom 08.01.2001 zu MA-35A/1-231/2000- Neuer Markt (3 Personenaufzüge Nrr. 24923, 24924 u. 24925 Baubewilligung samt Fertigstellungsanzeige-Aufzug vom 08.05.2002 zu MA-37/1
- Bestätigung Fertigstellung der Aufzugsanlage vom 24.04.2002- Neuer Markt Aufzug C und D
- Bestätigung Fertigstellung der Aufzugsanlage vom 24.04.2002- Neuer Markt Aufzug E
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien u.a. am 04.05.2026, insbesondere
 - 2. Neufassung eines Wohnungseigentumsvertrages samt Berichtigung der Mindestanteile zu 2300/05
 - Entscheidung der Magistratsabteilung 16, Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten vom 06.07.2004 samt Rechtskraftbestätigung vom 23.09.2004
 - Nutzwertgutachten vom 08.05.2003
 - Gutachten gemäß § 6 Abs 1 WEG 2002 vom 08.05.2003
 - Topographie vom 08.04.2003 (auszugsweise)
 - Pläne
 - Bittleihvertrag vom 24.03.2004
 - Vereinbarung und Servituts- und Pfandrechtsvertrag vom 28.06.2005
 - Verwaltungsbedingungen
- Schreiben der Hausverwaltung IMV Immobilien Management GmbH vom 28.02.2025, 20.03.2026 und vom 19.05.2026 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
 - Vorschreibungen per 01.01.2026
 - Kontoauszug März 2026
 - Vorausschau für 2026
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.09.2025
 - Energieausweis für Wohngebäude
 - Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

- Energieausweise vom 07.06.2023 für Wohngebäude und vom 06.06.2023 für Nicht-Wohngebäude (Verkaufsstätten und Beherbergungsbetriebe)
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7800 vom 26.06.2008
- Grundbuchsauszug u.a. vom 19.03.2026
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
 - Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 30. Aufl.
 - H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
 - Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
 - Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
 - Erhebungen über Grundstückspreise, Immobilienpreisspiegel, immonet.at (Kaufpreissammlung), etc.
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
 - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
 - Jedem potenziellen Ersterer wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
 - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
 - Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
 - Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802-1)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

1.7. Umsatzsteuer

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1994. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
EINLAGEZAHL 598

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2194/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2635/2026

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)
1065 Bauf.(10)

FLÄCHE GST-ADRESSE
847 Neuer Markt 5
Kärntner Straße 22

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
2 a 16718/1930 Verpflichtung die im Par 1 Vertrag 1929-10-22 bezeichneten
Flächen ohne Anspruch auf Entschädigung wieder in das öffentliche Gut
zu übertragen und geräumt in den physischen Besitz der Gemeinde Wien
zu übergeben, gem Par 4 des Vertrages und Pkt 3
Baubewilligungsbescheid 1928-06-18
3 a 9878/1949 Verpflichtung zur Beseitigung der Rohrleitung und
Wiederversetzung der Verkehrsflächen und der betroffenen Stelle des
Straßenunratskanales in den ordnungsmäßigen Zustand gem Pkt 1
Bescheid 1949-03-30
4 a 7223/2005 RECHT des Errichtens eines Gesimses gem. Pkt. VII. Abs 1
i.V.m. Pkt. III. Abs 1 u. 2 des Servitutsvertrages 2005-06-27 über
Gst 1066 für Anteile B-LNR 20 und 21
***** B *****

26 ANTEIL: 135/6260

Jose Hart Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH (FN 352132t)

ADR: Wagramer Straße 22, Wien 1220

a 1864/2001 2300/2005 Wohnungseigentum an W 10

b 2910/2023 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

***** C *****

25 a 2300/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

79 auf Anteil B-LNR 26

a 2910/2023 Pfandurkunde 2023-02-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.500.000,--

für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)

80 auf Anteil B-LNR 26

a 7756/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 562/23 i)

b gelöscht

83 auf Anteil B-LNR 26

a 9693/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 1080/23a)

89 auf Anteil B-LNR 26

a 8992/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 2984/2024)

Beschluss 2024-08-27

PFANDRECHT

vollstr. EUR 23.207,50

(darin enthaltene Nebenforderung EUR 2.921,36 samt Zinsen

und Kosten laut Beschluss vom 2024-08-26 für R + V

Allgemeine Versicherung AG Niederlassung Österreich

(FN 351083z)

95 auf Anteil B-LNR 26
a 4668/2025 Beschluss 2025-05-28
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.867,28
4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.08.2024
4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.09.2024
4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.10.2024
4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.11.2024
4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.12.2024
4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.01.2025
Kosten EUR 1.027,93 samt 4 % Zinsen seit 20.3.2025
Kosten EUR 633,23 für Wohnungseigentümergeinschaft 1010
Wien, Graben 31 (67 E 2752/25 t)

b 4668/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 598 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 95
EZ 401 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 82
EZ 1340 KG 01603 Donauefeld C-LNR 16

97 auf Anteil B-LNR 26
a 176/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (87 C 12/26x)
b 1789/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 98

98 auf Anteil B-LNR 26
a 1789/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.927,29 samt
Zinsen von 10,73% aus EUR 194,24 von 06.08.2025 bis
31.12.2025
Zinsen von 10,73% aus EUR 1.405,03 von 06.09.2025 bis
31.12.2025
Zinsen von 10,73% aus EUR 1.405,03 von 06.10.2025 bis
31.12.2025
Zinsen von 10,73% aus EUR 1.405,03 von 06.11.2025 bis
31.12.2025
Zinsen von 10,73% aus EUR 1.405,03 von 06.12.2025 bis
31.12.2025
Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus
EUR 194,24 seit 01.01.2026
Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus
EUR 1.405,03 seit 01.01.2026
Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus
EUR 1.405,03 seit 01.01.2026
Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus
EUR 1.405,03 seit 01.01.2026
Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus
EUR 1.405,03 seit 01.01.2026
Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus
EUR 1.112,93 seit 06.01.2026
der Kosten von EUR 1.107,81 samt 4% Zinsen seit 13.01.2026
und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 561,11 für WEG
Neuer Markt6/Kärtner Straße 22, 1010 Wien - § 27/2 WEG 2002
- siehe C-LNR 97 (74 E 27/26 p)

99 auf Anteil B-LNR 26
a 2194/2026 Beschluss 2026-03-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.485,87
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2026-03-11
für R+V Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft
(FN 351083z) (067 E 1128/26 y)

b 2194/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1340 KG 01603 Donauefeld C-LNR 17
EZ 598 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 99
EZ 401 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 84

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

Grundbuch 19.03.2026 12:00:08

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne Berücksichtigung der intabulierten Belastungen. Die Anmerkungen im A2 Blatt und die Vereinbarung über die

Aufteilung von Aufwendungen (C-L-Nr.: 25) sind marktkonform und stellen keinen den Wert der gegenständlichen Anteile beeinträchtigenden Faktor dar.

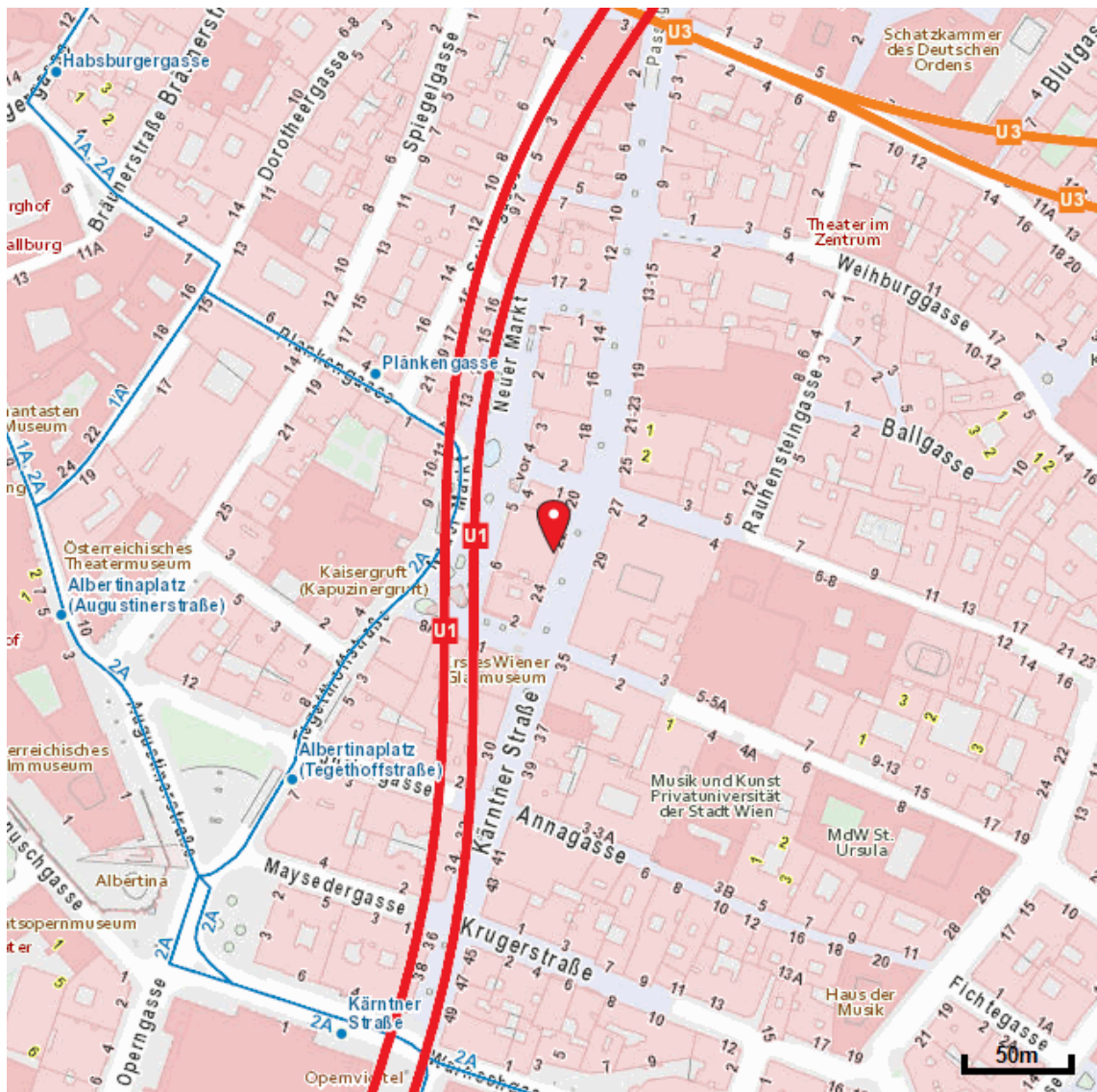
2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk, der Inneren Stadt. Sie stellt den alten Stadtkern der österreichischen Bundeshauptstadt Wien dar. Der 1. Bezirk „Innere Stadt“ liegt im Zentrum der Stadt Wien. Er grenzt im Nordosten an den Bezirk Leopoldstadt, im Osten an den 3. Bezirk Landstraße, im Süden an die Bezirke Wieden und Mariahilf, im Westen an den 7. Bezirk Neubau und den 8. Bezirk Josefstadt, sowie im Norden an den 9. Bezirk Alsergrund. Die Grenze zu diesen Bezirken verläuft ab der Urania folgendermaßen: Wienfluss, Lothringerstraße, Karlsplatz, Getreidemarkt, Museumsplatz, Museumstraße, Auerspergstraße, Landesgerichtsstraße, Universitätsstraße, Maria-Theresien-Straße und Donaukanal.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einem Mittelgebäude zwischen Kärntner Straße und Neuer Markt. Die Kärntner Straße ist neben dem Graben einer der bekanntesten Straßenzüge der Wiener Innenstadt. Sie beginnt beim Karlsplatz beziehungsweise der Friedrichstraße und führt an der Wiener Staatsoper vorbei gerade bis zum Zentrum Wiens, dem Stephansplatz. Der Neue Markt ist einer der ältesten Plätze Wiens. Er befindet sich westlich der Kärntner Straße inmitten der Altstadt des 1. Wiener Gemeindebezirks Innere Stadt und hat eine längliche, beinahe rechteckige Grundform. In der Platzmitte steht der Donnerbrunnen. Die Gebäude haben den Charakter von repräsentativen Bürgerhäusern.

Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird durch die Kärntner Straße, Marco-d'Aviano-Gasse, den Neuen Markt und die Donnergasse begrenzt.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



Die Liegenschaft ist in sehr guter Wohnlage mit geringem Verkehrsaufkommen zu den Ladezeiten, sonst keinem Verkehrsaufkommen (Fußgängerzone) situiert. Die KFZ-Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes ist aufgrund der Fußgängerzone nicht gegeben, sonst ist die Stellplatzsituation im 1. Wiener Gemeindebezirk sehr beengt. Der Parkraum ist im Bezirk von 9:00 – 22:00 Uhr bewirtschaftet (Kurzparkzone). Die Stadtausfahrten sind aufgrund der zentralen Lage (Südosttangente, A1, A2 und A4) relativ gut erreichbar. Eine gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel (u.a. U1, U2, U3, U4, Badner Bahn und Ringwagen) ist u.a. durch die Nähe zum Stephansplatz und Karlsplatz gegeben.

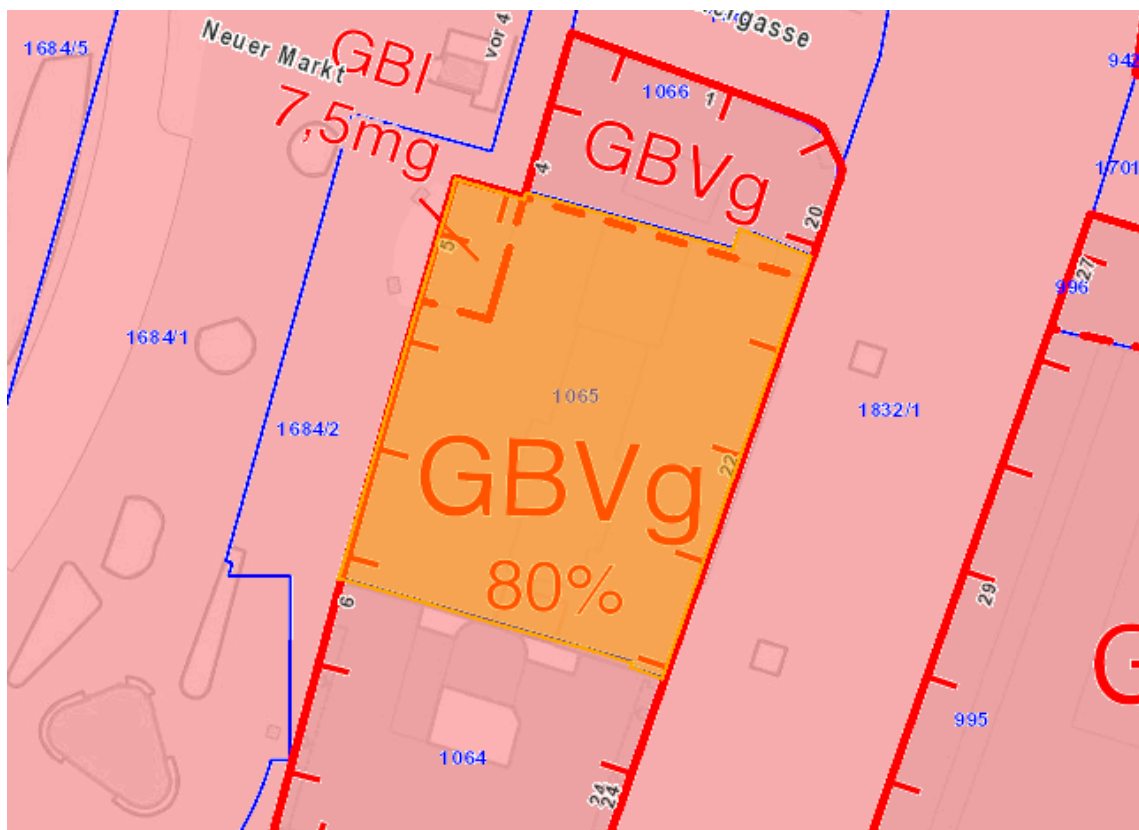
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe, insbesondere auf der Kärntner Straße und dem Neuen Markt sowie nahe gelegenen Ringstraßen Galerie (Grand Palais Shopping Mall). Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala

einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als sehr gute Lage bezeichnet werden.
Die Infrastruktur stellt sich wie folgt dar:

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	4	25	83	469
Schulen	0	1	2	14	139
Kindergärten	0	0	0	9	98
Arztpraxen	1	3	10	57	277
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	5	3	14	59	383
Entfernung zur nächsten Haltestelle	82 m				
Entfernung zur nächsten Schule	256 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	116 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	158 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	50 m				

2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan als Schutzzone, gemischtes Baugebiet, Bauklasse V, 80% bebaubar, in geschlossener Bauweise gewidmet. Im nordöstlichen Bereich lautet die Flächenwidmung Schutzzone, gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, Höhenbeschränkung auf 7,5m, geschlossene Bauweise. Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen (GStNr. 1065).



2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

Lt. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 847m². Bei diesem Objekt handelt es sich um eine annähernd rechteckige Liegenschaft. Die Liegenschaft ist eben. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Kärntner Straße und den Neuen Markt.

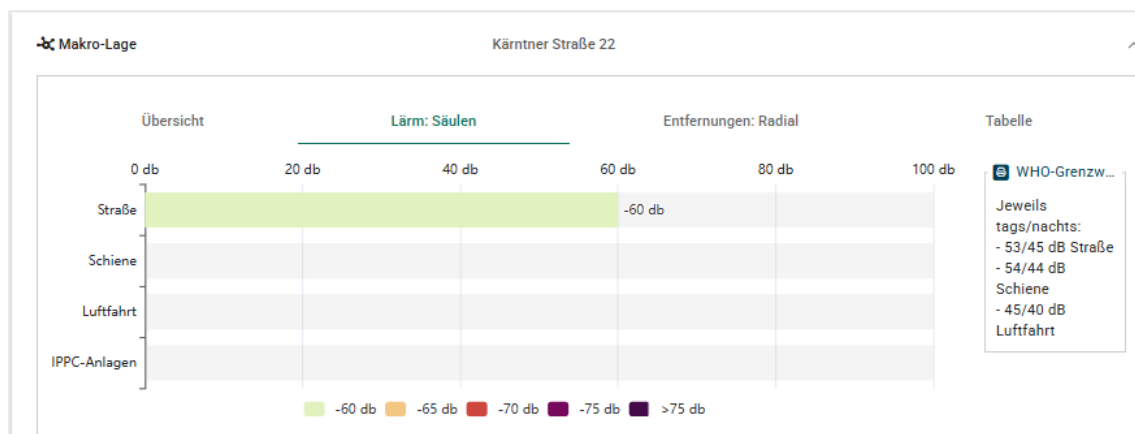
Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Fernwärme und Telekabel sind vorhanden.

2.5. Umgebungslärm

Das Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer Fußgängerzone. Auf den Lärmkarten, ausgenommen betreffend Straßenverkehr, scheint die Liegenschaft nicht auf. Aufgrund der zentralen Lage ist mit einer entsprechenden innerstädtischen, ortsüblichen Beeinträchtigung zu rechnen.



2.6. Kontaminierungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht als Altlast im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG) ausgewiesen und auch nicht in der öffentlichen Abfrage für Altablagerungen und Altstandorte auf www.altlasten.gv.at verzeichnet.

Wertminderungen durch Altlasten, wie beispielsweise Bodenkontaminationen, sind zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt daher unter der Annahme der Kontaminationsfreiheit. Augenscheinlich wurden keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige Verunreinigungen festgestellt.

Eine über die öffentliche Abfrage hinausgehende, weitergehende Erhebung über das Vorliegen von Altlasten wurde im Rahmen dieser Bewertung nicht durchgeführt. Es wird empfohlen, bei konkretem Verdacht oder bei geplanten baulichen Maßnahmen weiterführende Untersuchungen durchzuführen.

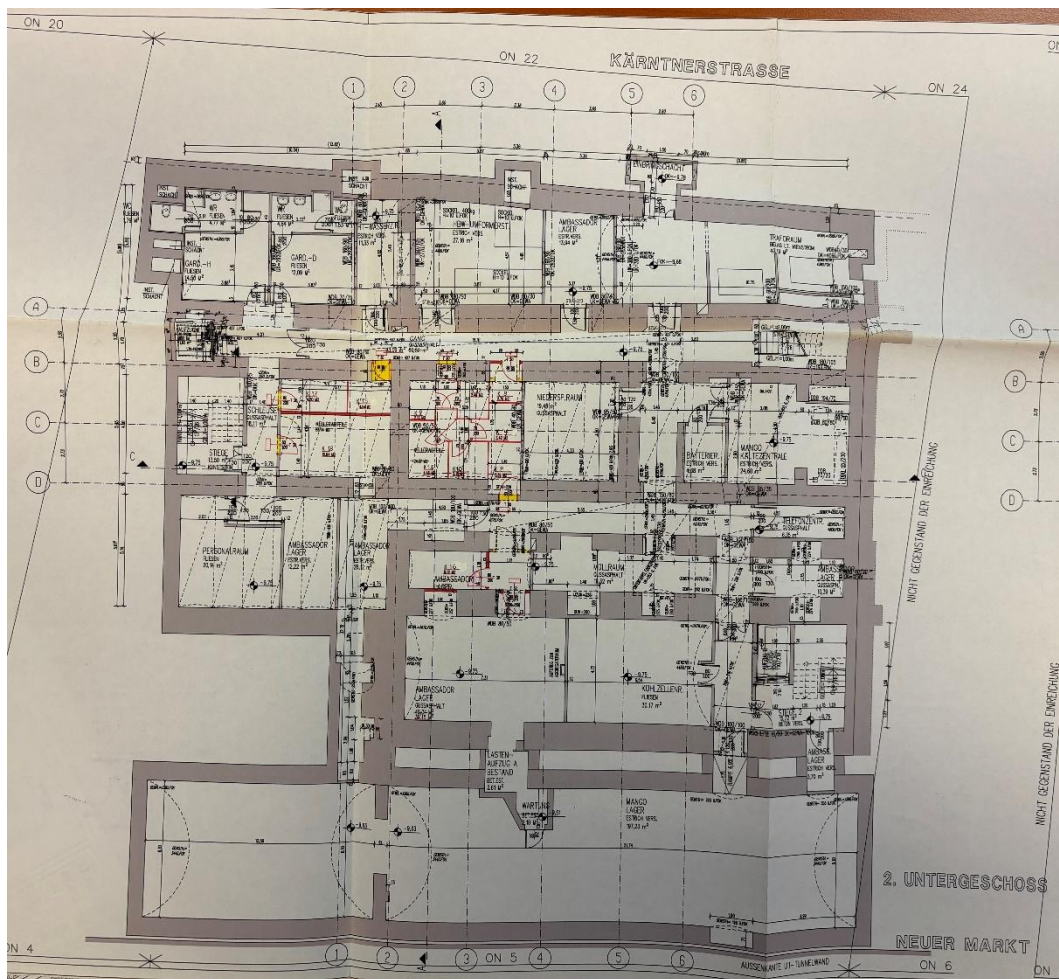
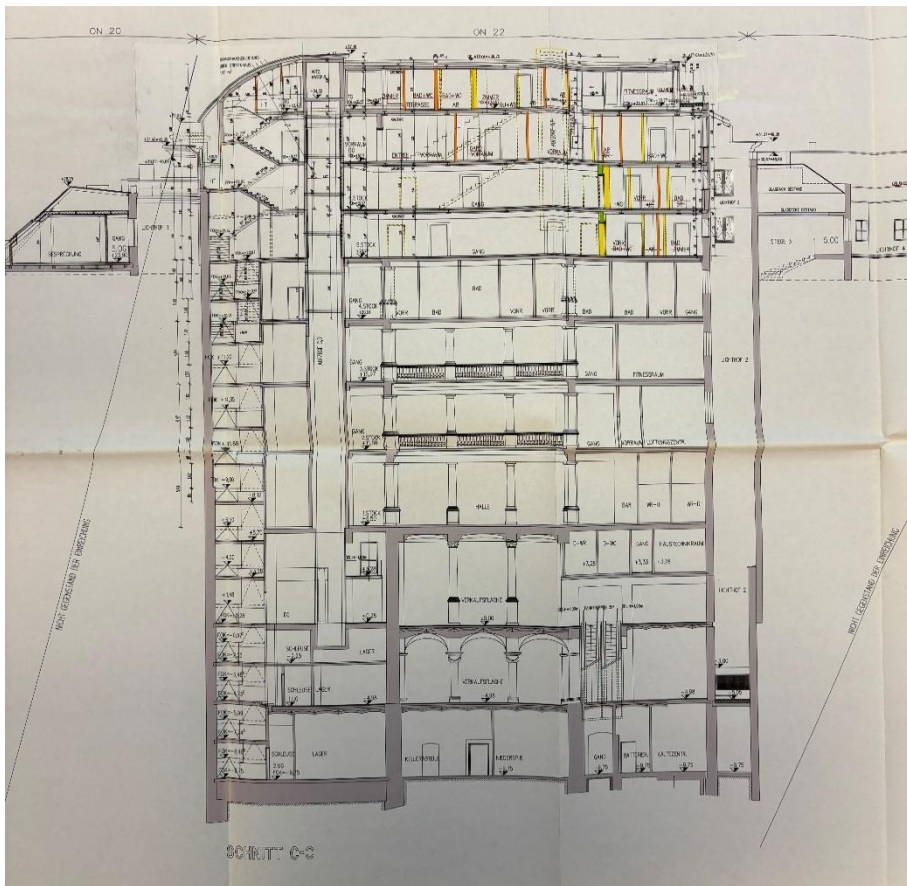
2.7. Gebäude

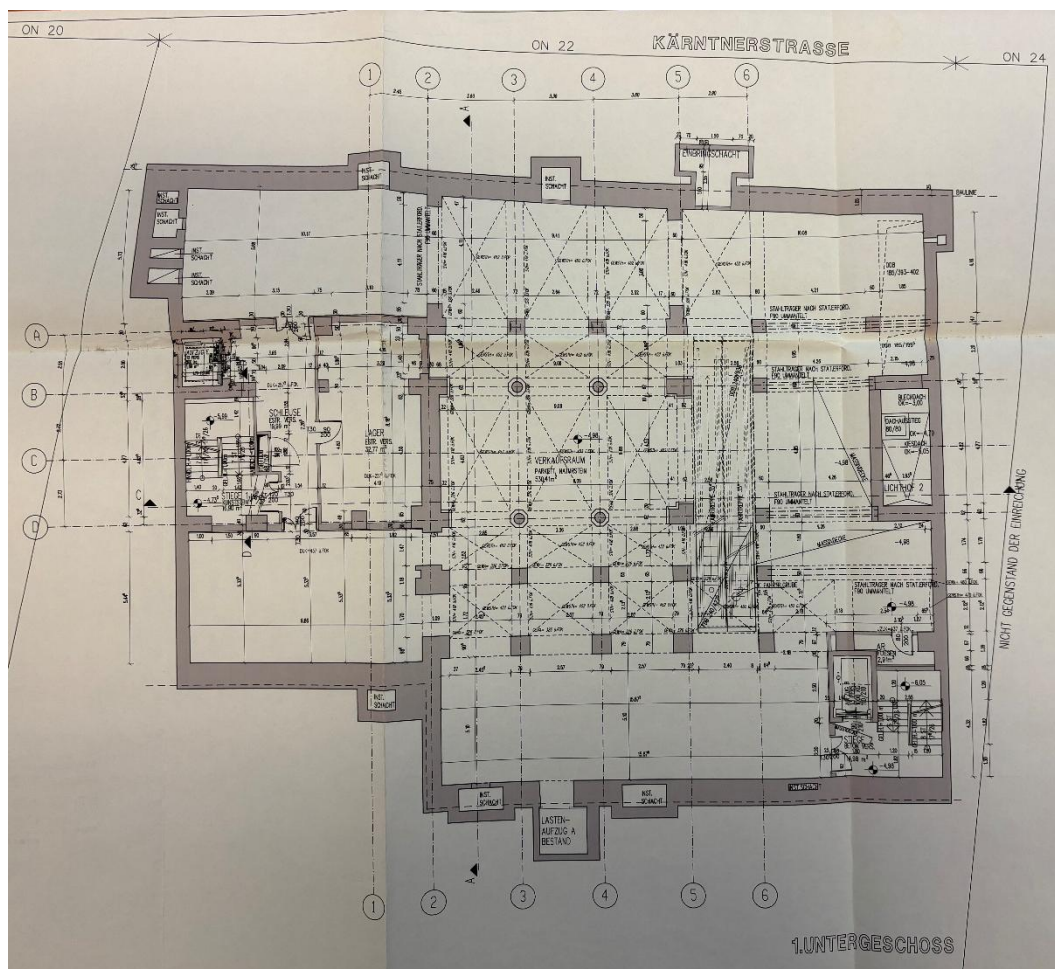
Um das Jahr 1897 wurde durch die Baumeister Kupka & Orglmeister das gegenständliche Gebäude errichtet. Nach Zerstörungen im 2. Weltkrieg wurde das Gebäude als Hotel Ambassador neu errichtet. Um die Jahrtausendwende wurde das bestehende Hotel Ambassador in ein Hotel-, Wohn- und Geschäftsgebäude umgewandelt und im November 2003 fertiggestellt.

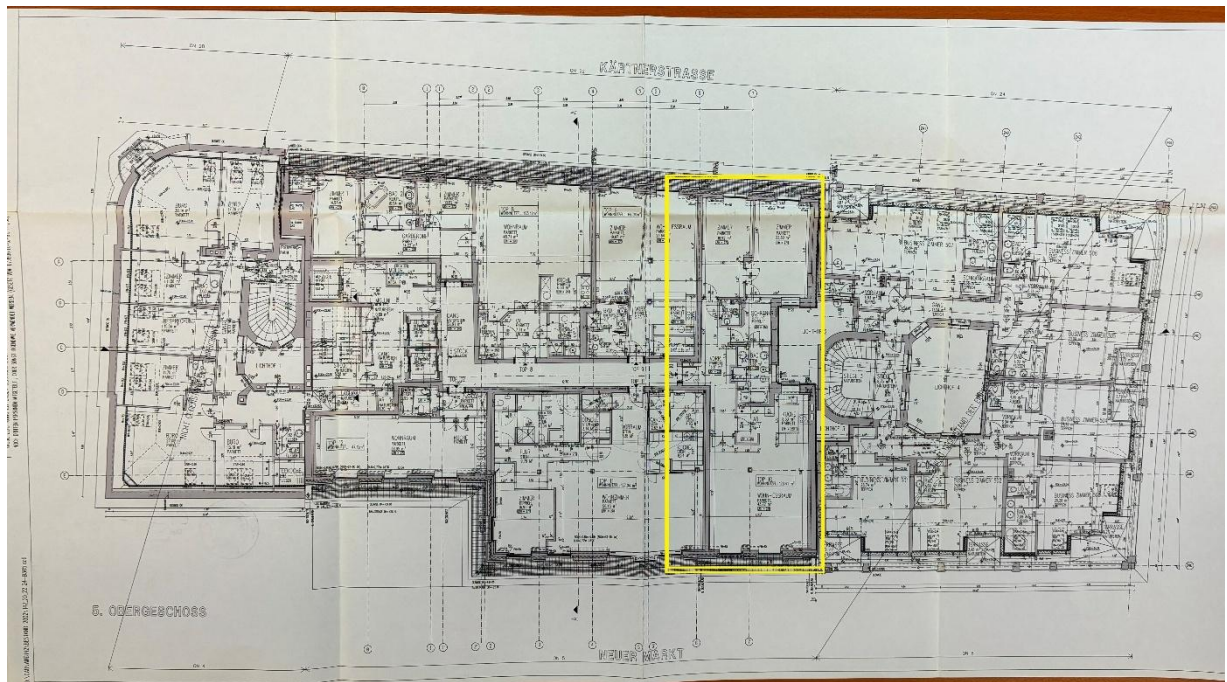
Das Gebäude wurde in geschlossener Bauweise, mit Straßenfronten an der Kärntner Straße und zum Neuen Markt errichtet. Das Gebäude besteht aus 2 Kellergeschoßen, Erdgeschoß, Zwischengeschoß, 6 Obergeschoßen, Dach- und Terrassengeschoß. Das Gebäude verfügt über 5 Aufzugsanlagen und ist auch mit den Liegenschaften Kärntner Straße 20 und Kärntner Straße 24 verbunden.

Die Straßenfassade ist reich gegliedert. Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert. Im Keller befinden sich lt. Plan Parteienkeller, Traforaum, Lagerräume, Personalräume des Hotels, etc. Der Kellerbereich ist trocken. Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude besteht aus 2 Stiegen, eine ist über die Kärntner Straße und eine über den Neuen Markt zu begehen.

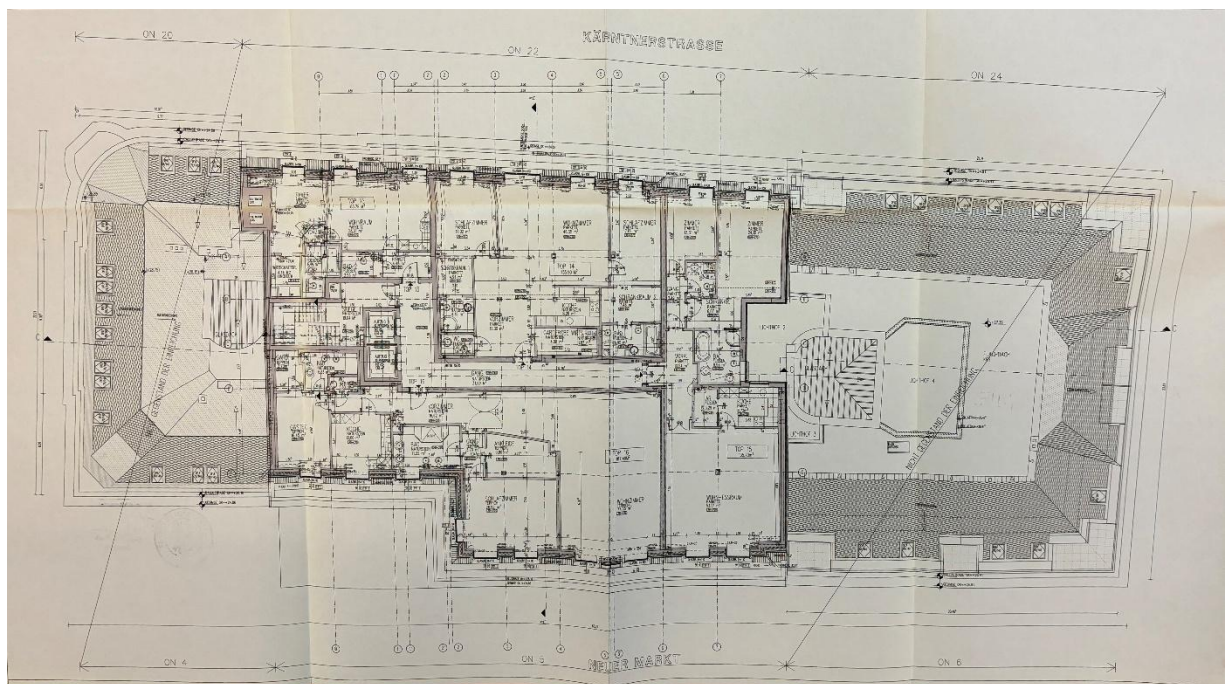
Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt für die Wohnungen in der Kärntner Straße über eine zweiflügelige Eingangstür mit Security-System, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung in eine repräsentative Empfangshalle, wo sich auch die







5. Obergeschoß (Lage der Wohnung – gelb)



6. Obergeschoß

2.7.2. Besondere Vereinbarungen

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Hotel-, Geschäfts- und Wohngebäude mit entsprechenden Vereinbarungen. Diese sind u.a.:

- Unterteilung der Liegenschaft in 3 Miteigentumsanteile (Hotel, Geschäft und Wohnungen)
- Besondere Vereinbarungen u.a. hinsichtlich der Liftgemeinschaft, Müllgemeinschaft

Gemäß der 2. Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages vom 11.10.2004, wurde die Liegenschaft in drei Miteigentumsanteile (ME) gegliedert: ME I (MANGO-Lokal in EG, Zwischengeschoß sowie 1. und 2. UG), ME II (elf Wohnungen Top 8 bis 18 ab dem 5. OG samt Kellerabteilen und Haustechnikräumen) und ME III (Hotel Ambassador samt (ehemals) PALMERS-Lokal); das Bewertungsobjekt Top 10 ist dem ME II zugeordnet. Abweichend von der gesetzlichen Aufteilung nach Miteigentumsanteilen werden für die fünf Lift separate Liftgemeinschaften mit eigenen Reparaturfonds und individuellen Schlüsseln gebildet; zwei getrennte Müllgemeinschaften (ME I+III sowie ME II) tragen ihre Kosten nach Nutzfläche der zugeordneten Bereiche, die Gegensprechanlage trägt ausschließlich ME II nach angeschlossenen Wohneinheiten, und für bestimmte allgemeine Flächen (Kellergänge, Geschoß- und Liftvorplätze, Hotelbüro-Gang, Stiegenhausvorplätze) ist eine bereichsweise Sonderaufteilung der Kosten für Bodenbeläge, Wandbeläge und Beleuchtung vorgesehen.

Pkt. 7.05. beschränkt die Nutzung ab dem 5. OG auf Wohnungen oder Büros. Aufgrund gesonderter Vereinbarung sind die Wohnungseigentümer der Top 9, 10, 11 und 15 zur widerruflichen Mitbenutzung des Flachdachbereiches der Nachbarliegenschaft Kärntner Straße 24 für Ablüftungen berechtigt.

Der Wohnungseigentumsvertrag (TZ 2300/05) bestimmt wie folgt:

2.7

2300/05

ILAWRAVVERTRAGKAUFAMBASSADORWOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG_XIV(11000).DOC
Fassung vom 11.10.2004, Dr. Schödl/W. N. Alk Nr. 431024

2. NEUFASSUNG EINES
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES
SANT BERICHTIGUNG DER MINDESTANTEILE

0.6 FEB 2005 u. unter B.R.P.
Wabucht

302478
Finanzamt für Gebühren u.
V. steuern in Wien

abgeschlossen zwischen

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

alle insgesamt als bisherige Wohnungseigentümer und als Miteigentümer der Liegen-
schaft EZ 698 GB 01004 KG Innere Stadt

wie folgt:

Inhaltsverzeichnis:	
PRAAMBEI	4
I. ÜBEREINKUNFT	6
II. BEMERKUNGEN	7
III. BESTANDTEILE DIESER URKUNDE	7
IV. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	8
V. AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT	8
VI. UMWANDLUNGEN / UMBAUTEN	9
VII. BENUTZUNGSREGELUNG	11
7.01. Miteigentumsanteil I	11
7.02. Miteigentumsanteil II	11
7.03. Miteigentumsanteil III	12
7.04. Allgemeine Flächen	12
7.05. Sonstiges	12
7.05.01. "Hauszugang Kärntner Straße 22"	13
7.05.02. "Eingang neuer Markt 5"	13
7.05.03. "Versorgung MANGO"	13
7.05.04. "Bauliche Änderungen"	13
7.05.05. "Müllentsorgung, Müllraum, Müllgemeinschaft"	14
7.05.06. "Gegensprechanlage, Videoüberwachung"	14
7.05.07. "Steckschlüssel, Werbeflächen, Sonstige Anlagen an der Außenfassade"	14
7.05.08. "Kühlung, Lüftung"	15
7.05.09. "Keller, Lagerflächen"	15
7.05.10. "Leitungsrechte"	16
7.05.11. "Servitut"	17
7.05.12. "Nachbarbebauung"	17
7.05.13. "Mauerdurchbrüche, Versorgung Nachbarliegenschaft"	17
7.05.14. "Hotelbetrieb"	17
7.05.15. "Beschränkungen"	17
7.05.16. "Fluchtweg"	18
7.05.17. "Gestirne"	19
7.06. "Nutzungsregelung Flachdach"	20
7.07. "Rechtsnachfolge"	20
VIII. VERTEILUNG DER AUFWENDUNGEN	21
8.01. "Liftgemeinschaften/Reparaturfonds"	21
8.02. "Müllgemeinschaft"	22
8.03. "Kommunikationsgemeinschaft"	23
8.04. "Sonderregelung hinsichtlich bestimmter ALLGEMEINER FLÄCHEN"	23
8.05. "Eigentümerversammlung"	24
IX. GESETZLICHE BESTIMMUNGEN	25
X. RECHTSNACHFOLGE	26
XI. AUFSANDUNG	27
XII. VOLLMACHT	27
XIII. KOSTEN / GEBÜHREN	27
XIV. AUSFERTIGUNGEN	27
XV. SONSTIGES	27
VERWALTUNGSVOLLMACHT	31

Beilagen:

1. Tabelle (Beilage .1)
2. Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 06.07.2004, GZ MA 16-Schli-ZS 7638/2003 samt Schreiben der MA 16 vom 23.09.2004 als Rechtskraftbescheidung (Beilage .2)
3. im Nutzwertgutachten enthaltene Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten Dipl. Ing. Thomas Feiger vom 08.05.2003 (Beilage .3)
4. im Nutzwertgutachten enthaltene Topographie (Beilage .4)
5. im Nutzwertgutachten angeheftete Pläne von Architekt Dipl. Ing. Thomas Feiger (Beilage .5)
6. Litskizze (Beilage .6)
7. die als „Verwaltungsbedingungen“ bezeichneten Vereinbarungen über die gemeinsamen Rechtsverhältnisse der Miteigentümer untereinander über die gemeinsame Verwaltung (Beilage .7)
8. die Verwaltungsverordnung (Beilage .8)
9. Gesimseplan (Beilage .9)
10. Bittverbotvertrag Flachdach (Beilage .10)

- Seite 3 -

- c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGB
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Geschäft Top 4
e 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
8 ANTEIL: 117/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 7
c 2006/2001 Kaufvertrag 2000-12-15 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 3312/2001 Rechtfertigung
9 ANTEIL: 149/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 8
c 7699/2001 Kaufvertrag 2001-05-11 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 8624/2001 Rechtfertigung
10 ANTEIL: 121/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 9
c 2121/2001 Kaufvertrag 2000-12-15, Urkunde 2001-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 2958/2001 Rechtfertigung
11 ANTEIL: 156/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 10
f 5736/2004 IM RANG 3502/2004 Kaufvertrag 2004-03-29 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 66/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 11
e 1128/2003 Schenkungsvertrag 2002-10-02 Eigentumsrecht
f 1128/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot
13 ANTEIL: 355/6324
- GEb: 1950-12-03 ADR: Neue Welt-G. 5/1, Wien 1130
b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 12
c 2054/2001 Kaufvertrag 2000-12-15, Urkunde 2001-02-21 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 2957/2001 Rechtfertigung
e 331/2002 Namensänderung
14 ANTEIL: 95/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 13
c 2053/2001 Kaufvertrag 2000-11-02, Urkunde 2001-02-21 Eigentumsrecht
d 1167/2001 Namens- und Adressenänderung
15 ANTEIL: 67/6324
- b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 16
c 2055/2001 Kaufvertrag 2000-12-15 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 5074/2001 Rechtfertigung
16 ANTEIL: 382/6324
- a 1864/2001 IM RANG 5297/2000 Kaufvertrag 2000-09-29 Eigentumsrecht
b 1864/2001 Wohnungseigentum an W 15
17 ANTEIL: 53/6324

Kong

- a 1864/2001 Wohnungseigentum an W 14
b 2667/2001 Kaufvertrag 2001-02-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2667/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 7587/2001 Rechtfertigung

- Seite 5 -

PRÄAMBEL

Ob der Liegenschaft EZ 598 GB 01004 KG Innere Stadt Wien mit dem Grundstück Nr. 1065 Baufläche, mit der Grundstücksadresse Neuer Markt 5/Kärntner Straße 22, im folgenden kurz Verlagsliegenschaft genannt, ist folgender Grundbuchstand gegeben:

2 ANTEIL: 1734/6324

- a 8570/1999 Teilung des Anteils
b 8570/1999 Teilung des Anteils
c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGB
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Geschäft Top 2
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
h 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18
3 ANTEIL: 156/6324

c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGB
d 8570/1999 1864/2001 Wohnungseigentum an Personalraum Top 3
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
h 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18
4 ANTEIL: 68/6324

b 8570/1999 Teilung des Anteils
c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGB
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Lager Top 5
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
h 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18
5 ANTEIL: 7/6324

a 8570/1999 Urkunde 1999-09-13 Eigentumsrecht
b 8570/1999 Teilung des Anteils
c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGB
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Lager Top 6
f 1548/2000 Namensänderung
g 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
h 3703/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-04-18
6 ANTEIL: 2565/6324

a 8570/1999 Urkunde 1999-06-07 Eigentumsrecht
b 8570/1999 Teilung des Anteils
c 8570/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GGB
d 8570/1999 Wohnungseigentum an Hotel Top 1
f 1864/2001 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
7 ANTEIL: 179/6324

AUR: Neuer Markt 5 1010
a 8570/1999 Urkunde 1999-06-07 Eigentumsrecht
b 8570/1999 Teilung des Anteils

- Seite 4 -

18 ANTEIL: 53/6324

Kong

- a 1864/2001 Wohnungseigentum an W 14
b 2667/2001 Kaufvertrag 2001-02-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2667/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 7587/2001 Rechtfertigung

Nach Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages vom 29.09.2000 und 23.10.2000, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien am 30.10.2000 zu B.R.P. 378717, haben die Miteigentümer, die den Miteigentumsanteil II repräsentieren, aufgrund der Baubewilligung der MA 35 vom 28.03.2000 zu GZ MA 35 - Ö.B./I - 165/99 die Dachgeschossobjekte - nach verschiedenen planlichen Änderungswünschen - ausgebaut.

Die derzeitige Ausführung der einzelnen WE-Objekte ergibt sich aus der im Nutzwertgutachten enthaltenen Topographie und den angehefteten Plänen von Arch. DI Thomas Feiger, Beilagen .4 und .5.

Die durchgeführten baulichen Maßnahmen wurden zwischenzeitig behördlich, zuletzt mit Bescheid der MA 37 vom 28.03.2003, GZ MA 37-BB/1-68/2002 auf Grundlage des Bescheides des Bauausschusses für den 1. Bezirk vom 08.03.2003, GZ BV 1 A 31/03 bewilligt.

Über Antrag der Wohnungseigentümerin Mag. Dr. Dr. Ingeborg GUHSWALD wurden unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens des Arch. DI Thomas FEIGER vom 08.05.2003 die Nutzerteile gemäß §§ 9 Abs. 2 und 8 des WEG 2002 vom Magistrat der Stadt Wien, MA 16, mit Entscheidung zu GZ MA 16 - Schli - ZS 7638/2003 vom 06.07.2004 neu festgesetzt, Beilage .2. Diese Entscheidung ist gemäß Schreiben der MA 16 vom 23.09.2004 rechtskräftig, Beilage .2.

ÜBEREINKUNFT

Die Vertragsteile sind übereingekommen, im folgenden die Begründung und die Verwaltung von Wohnungseigentum und die gemeinsame Benützung der Liegenschaft im gemeinsamen Miteigentum auf Basis dieses Vertrages zu regeln.

- Seite 6 -

II. BEMERKUNGEN

1. In dem auf der Vertragsliegenschaft errichteten Gebäude befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten DI Thomas FEIGER vom 08.05.2003, **Beilage .J3**, 16 Wohnungseigentumsobjekte und zwar 11 Wohnungen und 5 selbständige Räumlichkeiten und zwar 1 Hotel, 2 Geschäfte, 1 Personalraum mit Nebenräumen und 1 Lager.

Die Miteigentümer haben gemeinsam die Neufestsetzung der Nutzwerte für die auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Objekte beauftragt. Ergebnis ist das der Nutzwertermittlung zugrunde liegende Gutachten des Architekten DI Thomas FEIGER vom 08.05.2003. Dieses Gutachten liegt auch der Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien zur GZ MA 16 – Schli – ZS 7638/2003 vom 08.07.2004, zu Grunde.

2. Die angeführten Miteigentümer der Liegenschaft der EZ 598, Grundbuch 01004, KG Innere Stadt sind übereingekommen, an den selbständigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen und einer allfällig erforderlich werdenden Berichtigung der abgespaltenen bzw. verbliebenen Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertermittlung ohne Anspruch auf Wertausgleich bzw. Ausgleichszahlung zuzustimmen.

III. BESTANDTEILE DIESER URKUNDE

Die im folgenden genannten Schriftstücke und Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunden und zwar

1. Tabelle (**Beilage .J1**)
2. Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 08.07.2004, GZ MA 16-Schli-ZS 7638/2003 samt Schreiben der MA 16 vom 23.09.2004 als Rechtskraftbestätigung (**Beilage .J2**)
3. im Nutzwertgutachten enthaltene Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten DI Thomas Feiger vom 08.05.2003 (**Beilage .J3**)
4. im Nutzwertgutachten enthaltene Topographie (**Beilage .J4**)

- Seite 7 -

henden Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

V. AUSSCHLUSS AUS DER GEMEINSCHAFT

Verstöße gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages samt Anlagen gelten als Ausschlussgründe gemäß § 36 des WEG 2002, wobei die Vertragsteile als Ausschlussgrund insbesondere auch die Verletzung der Konkurrenzbestimmungen gemäß 7.05.15 anerkennen.

VI. UMWIDMUNGEN / UMBAUTEN

1. Alle Vertragsteile vereinbaren, dass im Falle von zukünftigen Umwidmungen (Widmungsänderungen) innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes bzw. Umbauten (z.B. Balkonglasung) außerhalb der bestehenden Wohnungseigentumsobjekte eine neuerliche Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden muss, wenn diese auch nur einer der Miteigentümer begehren sollte. Die Kosten des neuerlichen Nutzwertfestsetzungsverfahrens und die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Übereinkommens betreffend die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages sowie alle damit zusammenhängenden Steuern und öffentlichen Abgaben hat jener Miteigentümer zu tragen, der die Umwidmungen (Widmungsänderungen) bzw. Umbauten veranlasst hat.

Mehrere Miteigentümer tragen diese Kosten und öffentlichen Abgaben untereinander im Verhältnis des Verteilungsschlüssels laut diesem Vertrag.

Resultiert daraus eine Änderung des Nutzflächenverhältnisses so hat eine Anpassung der jeweils davon betroffenen Kostenverteilungsschlüssel nach diesem Vertrag – spätestens mit Beginn der nächstfolgenden Abrechnungsperiode – stattzufinden, wobei die in diesem Vertrag festgelegten Grundsätze zu beachten sind.

2. Die übrigen Vertragsteile haben einer Einbeziehung von allgemeinen Teilen des Hauses und der Vertragsliegenschaft in Wohnungseigentumsobjekte nicht zuzustimmen, wenn sie durch solche Änderungen gröblich benachteiligt werden.

- Seite 9 -

5. im Nutzwertgutachten angeheftete Pläne von Architekt DI Thomas Feiger (**Beilage .J5**)
6. Liftskizze (**Beilage .J6**)
7. die als „Verwaltungsbedingungen“ bezeichneten Vereinbarungen über die gemeinsamen Rechtsverhältnisse der Miteigentümer untereinander über die gemeinsame Verwaltung (**Beilage .J7**)
8. die Verwaltungsvollmacht (**Beilage .J8**)
9. Gesimsplan (**Beilage .J9**)
10. Bittleihvertrag Flachdach (**Beilage .J10**)

IV. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die in der beiliegenden Tabelle (**Beilage .J1**) bezeichneten Vertragsteile kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle (**Beilage .J1**) bezeichneten Einheiten / Objekten (Spalte 2) deren Größe (Spalte 3), Lage (Spalte 2) und Zubehör-WE (Spalte 4) aus der Tabelle (**Beilage .J1**) hervorgeht, entsprechend des Gutachtens des staatlich befugten und beideten Ziviltechnikers Architekt Dipl. Ing. Thomas Feiger vom 08.05.2003, Wohnungseigentum zu begründen. Sie räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger daher wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an den in der Tabelle (**Beilage .J1**) topographisch bezeichneten Objekten (Spalte 2) samt dem mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt verbundenen ausschließlichen Nutzungsrecht am Zubehör-WE (Spalte 4) jeweils zugunsten des Vertragsteiles ein, dessen Name (Spalte 1) in dieser Tabelle bei der betreffenden Einheit (Spalte 2) angeführt ist. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieser Rechte.

Die Miteigentümer berichtigen sohin unentgeltlich ihre derzeitigen Miteigentumsanteile auf die in der Tabelle (**Beilage .J1**) in der Spalte 6 (ME-Anteile neu) ersichtlichen idealen Miteigentumsanteile.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die mit den jeweiligen Räumlichkeiten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der beigeschlossenen Tabelle (**Beilage .J1**) aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum ste-

- Seite 8 -

3. Werden ALLGEMEINE FLÄCHEN (z.B. Gangbereiche) im Bereich ab dem 5. OG des MITEIGENTUMSANTEILES II in selbständige Wohnungseigentumsobjekte einbezogen, so gebührt ausschließlich dem Miteigentümer des MITEIGENTUMSANTEILES III der entsprechende Wertausgleich. Werden andere als die im vorstehenden beschriebenen ALLGEMEINE FLÄCHEN einbezogen, so gebührt den übrigen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander ein entsprechender Wertausgleich.
4. Die bisher zum MITEIGENTUMSANTEIL III gehörenden Gangbereiche, können bei einer zukünftigen Änderung der Nutzung in ALLGEMEINE FLÄCHEN einbezogen werden. Die Vertragsteile erteilen jetzt schon ihre Zustimmung, dass eine Umwidmung von Geschäftsflächen (z.B. Gangbereiche) in ALLGEMEINE FLÄCHEN ganz oder teilweise erfolgen kann, wobei die damit verbundenen Kosten durch den Miteigentümer dieses Anteiles getragen werden. Die Vertragsteile sind sich dessen bewusst, dass derartige Umwidmungen bzw. die hierfür erforderlichen Umbauarbeiten zu einer Veränderung und Neufestsetzung des Nutzflächenschlüssels betreffend Instandhaltungs- und Betriebskosten führen werden.
5. Den Vertragsteilen ist bekannt, dass aufgrund des geplanten Garagenneubaus am Neuen Markt zu erwarten ist, dass ein Teil des vom MITEIGENTUMSANTEIL I genutzten Kellers in diese Garage mit einbezogen werden wird. Die Vertragsteile erklären bereits jetzt ihre Zustimmung für eine allenfalls dadurch erforderlich werdende Neuaparisierung sowie der daraus resultierenden Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zu erteilen. Die Kosten für dieses Nutzwertgutachten, den Nachtrag zu diesem Wohnungseigentumsvertrag und dessen grundbücherliche Durchführung werden vom MITEIGENTUMSANTEIL I getragen werden.

- Seite 10 -

VII. BENUTZUNGSREGELUNG

Die Vertragsparteien kommen überein, die Miteigentumsanteile am Vertragsgegenstand wie folgt festzulegen und auch deren zukünftige Benutzungsregelung zu beschreiben:

Die einzelnen WE-Objekte samt dem jeweils dazu gehörigen Wohnungseigentums-Zubehör sind in den im Nutzwertgutachten angehefteten Plänen von Dipl. Ing. Thomas Feiger (Beilage .f6) entsprechend der dort dargestellten Farbbodentabelle eingefärbt.

7.01 „Miteigentumsanteil I“:

Dieser Miteigentumsanteil wird durch das „MANGO Lokal“ umschrieben und zwar bestehend aus:

- Flächenbereiche im EG
- Flächenbereiche im 1. und 2. UG
- Flächenbereiche im Zwischengeschoss

Die diesem Miteigentumsanteil I zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte sind in der Tabelle (Beilage .f1) gelb umrandet.

7.02 „Miteigentumsanteil II“:

Dieser Miteigentumsanteil wird durch den neu geschaffenen Bereich (siehe Präambel) bestehend aus dem 5. OG, dem 6. OG, dem Dach- und Terrassengeschoss umschrieben und zwar bestehend aus:

- 11 Wohnungen mit den Bezeichnungen top Nr. 7 bis top Nr. 18
- Flächenbereiche im 1. oder 2. UG (Kellerabteile)
- Flächenbereich im 5. OG (Abstellraum)
- Diverse Haustechnikräume im Bereich des Stiegenhauses
- Haustechnische Anlagen am Dach

Die diesem Miteigentumsanteil II zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte sind in der Tabelle (Beilage .f1) rot umrandet.

- Seite 11 -

7.05.01 „Hauseingang Kärntner Straße 22“:

Der gemeinsame Hauseingang von der Kärntner Straße 22 hat bestehen zu bleiben. Die repräsentative Eingangslösung muss auch in Zukunft von den Vertragsparteien erhalten werden. Zur Instandhaltung wird auf die diesbezügliche Regelung in den Verwaltungsbedingungen (Beilage .f7) verwiesen. Bei der Außentüre ist ein Security-System (Gegensprechanlage, Videoüberwachung udgl.) angebracht. Die Nutzung durch Schauflächen oder Vitrinen bleibt einvernehmlich ausgeschlossen.

Betreffend Hinweisschilder vor der Eingangstüre wird auf die in Punkt 7.05.07 festgelegte Regelung verwiesen.

7.05.02 „Eingang Neuer Markt 5“:

Der zum MITEIGENTUMSANTEIL III gehörende Eingangs- und Rezeptionsbereich kann in eingeschränktem Umfang von Nutzern des MITEIGENTUMSANTEIL II als Zugang und zur Anlieferung mitbenutzt werden, sofern dadurch keine Störung des Hotelbetriebes entsteht.

Die Verwendung dieses Zuganges zur Belieferung mit sperrigen Gütern, Möbel und sonstigen großen Fahrnissen ist jedoch nicht gestattet.

7.05.03 „Versorgung MANGO“:

Dem MITEIGENTUMSANTEIL I wird die Verpflichtung auferlegt, die An- und Ablieferung für das „MANGO Lokal“ ausschließlich durch den Lastenaufzug (Lift Nr. B) und das Stiegenhaus B vorzunehmen, wobei der Lift selbst und die angrenzenden Bereiche jedenfalls freizuhalten sind, sodass der Lift auch durch den MITEIGENTUMSANTEIL III ungestört mitbenutzt werden kann.

Im Übrigen hat dieser Lift auch der Müllentsorgung der Miteigentümer I und III zu dienen.

7.05.04 „Bauliche Abänderungen“:

Den jeweiligen Miteigentümern werden die zukünftigen baulichen Abänderungen der ihnen zustehenden Flächen (samt Außenportalen und Bereichen der Fassaden für Geschäftsschilder udgl.) in allen Belangen unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks

- Seite 13 -

7.03 „Miteigentumsanteil III“:

Dieser Miteigentumsanteil wird unter anderem durch den derzeit bestehenden „HOTELBETRIEB“ umschrieben und zwar bestehend aus:

- im EG den Eingangs- und Rezeptionsbereich Neuer Markt 5
- Flächenbereiche im 1. und 2. UG und im Zwischengeschoss zwischen 1. und 2. UG
- 1., 2., 3. und 4. OG (inklusive der jeweiligen Gangbereiche, Atrium udgl.)
- Flächenbereiche im Zwischengeschoss zwischen EG und 1. OG
- bestehendes „PALMERS Lokal“

Die diesem Miteigentumsanteil III zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte sind in der Tabelle (Beilage .f1) grün umrandet.

Dieser Miteigentümer hält zum Hotelbetrieb gehörende Mietrechte an den Liegenschaften Kärntner Straße 20 und 24. Diese Mietbereiche sind baulich mit dem gegenständlichen Miteigentumsanteil verbunden (und benutzen daher verschiedene ALLGEMEINE FLÄCHEN mit).

7.04 „Allgemeine Flächen“:

Die ALLGEMEINEN FLÄCHEN wie Stiegenhaus, Versorgungsbereiche, Lifte, sonstige Erschließungen, Umfomerraum für die Fernwärmeheizung, Müllrä(ä)um(e), Zählerräume bzw. andere allgemeine Flächen des gesamten Gebäudes insbesondere der Hauveingang Kärntner Straße 22 werden von allen Teilen genutzt, und im anteiligen Verhältnis die Kosten der Wartung und Instandhaltung aufgeteilt werden.

Diese Flächenbereiche sind in den im Nutzwertgutachten angehefteten Plänen von Dipl. Ing. Thomas Feiger (Beilage .f6) blau gefärbt.

7.05 „Sonstiges“:

Folgende Benutzungsregelungen werden zwischen den Miteigentümern einvernehmlich festgelegt und können nur mit schriftlicher Zustimmung der davon betroffenen Miteigentümer abgeändert werden:

- Seite 12 -

des Hauses gestattet. Die baulichen Abänderungen sind unter größtmöglicher Schonung und unter Wahrung der Interessen der übrigen Miteigentümer durchzuführen.

7.05.05 „Müllentsorgung, Müllraum, Müllgemeinschaft“:

Für die den Vertragsgegenstand bildende Liegenschaft wurden 4 Müllbereiche hergestellt. Im 2. UG besteht ein für den MITEIGENTUMSANTEIL I und III gemeinsamer Müllraum, der in zwei Bereiche unterteilt ist. Die jeweils abgegrenzten Bereiche sind nur entsprechend dieser Zuordnung zu verwenden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Lift „B“.

Der MITEIGENTUMSANTEIL II hat in seinem Bereich 2 gesonderte Müllräume für Papier und Hausmüll, der von den Nutzern der dort vorhandenen Objekte verwendet wird. Die Entsorgung dieser Müllbereiche erfolgt über den Lift „E“. Die weitere Entsorgung kann dann über den Keller und Lift „B“ erfolgen, wodurch die Kostenaufteilung gemäß Punkt 8.01.1. dieses Vertrages jedoch nicht verändert wird.

Für die Entsorgung jenes Mülls, der nicht als Hausmüll zu verstehen ist, wie z.B. Verpackungsmaterial, Abfälle aus dem Hotelbetrieb udgl. haben die jeweiligen Miteigentümer auf eigene Kosten zu sorgen, in dem sie in den zugeordneten Bereichen die Aufbewahrung und Entsorgung ohne Geruchs-, Ungeziefer- und Lärmbelästigung der übrigen Miteigentümer oder deren Nutzer vornehmen und mit den jeweiligen Entsorgungsunternehmen gesonderte Verträge direkt abschließen.

7.05.06 „Gegensprechanlage, Videoüberwachung“:

Für den MITEIGENTUMSANTEIL II und III werden in den Zutrittsbereichen Kärntner Straße 22 Gegensprechanlagen und Videoüberwachungen angebracht und von den übrigen Vertragsparteien, insbesondere auch die daraus resultierende Art der Benutzung, anerkannt.

7.05.07 „Steckschilder, Werbeflächen, Sonstige Anlagen an der Außenfassade“:

Den MITEIGENTÜMERN I und III wird die Anbringung eines Längsschildes im Bereich ihres Objektes gestattet, sofern dadurch weder der Gesamteindruck des Hauses noch andere Miteigentümer oder deren Nutzer beeinträchtigt werden. Dem MITEIGENTÜ-

- Seite 14 -

MER I wird die Anbringung eines Steckschildes über die gesamte Breite der Frontseite des Geschäftslokales bis zur Oberkante der Fenster im Zwischengeschoss gestattet.

Über dem Hauseingang Kärntner Straße 22 wurde ein Vordach mit der Aufschrift „Ambassador“ angebracht.

Die MITEIGENTÜMER II und III sind berechtigt, im Eingangsbereich vor der Außentüre Namensschilder anzubringen, wobei diese Hinweisschilder in einheitlicher Größe und Ausführung ausgeführt sein müssen. Schilder des MITEIGENTÜMER II, die auf den Hotel- oder Restaurantbetrieb hinweisen, haben in der Ausführung mit jenen Schildern des MITEIGENTÜMER II ident zu sein.

Die darüber hinaus gehende Benutzung von Außen- und Fassadenflächen ist nicht ohne weitere schriftliche Zustimmung der übrigen Miteigentümer gestattet.

Die Kosten der Errichtung und Instandhaltung hat der jeweilige Miteigentümer zu tragen, der auch alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf seine Kosten zu besorgen hat. Allenfalls anfallende Gebühren und Steuern hat der Miteigentümer, der dieses Schild benutzt oder die Benutzung gestattet, aus eigenem zu tragen.

Im Falle von – in regelmäßigen Intervallen – erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen der Fassade oder anderer Außenflächen hat die De- und Wiedermontage jeweils auf Kosten des davon betroffenen Miteigentümers zu erfolgen.

7.05.08 „Kühlung, Lüftung“:

Da für die Miteigentumsanteile jeweils gesonderte Kühl- bzw. Lüftungsaufbereitungsanlage hergestellt wurden, anerkennen die jeweils davon betroffenen Miteigentümer das Leitungsrecht durch ALLGEMEINE FLÄCHEN. Dieses Leitungsrecht berechtigt zur regelmäßigen Kontrolle und zur Behebung ernsther Schäden. Durch derartiges Tätigwerden verursachte Beschädigungen an Wohnungseigentumsobjekten oder ALLGEMEINEN FLÄCHEN gehen zu Lasten des Berechtigten.

Jedenfalls darf von den Kühl- bzw. Lüftungsaufbereitungsanlagen – auch wenn sie auf benachbarten Dachbereichen errichtet werden – keine wie immer geartete Lärm- und

- Seite 16 -

7.05.11 „Servitut“:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass seinerzeit die Fernheizleitung für die benachbarten Liegenschaften auf der Vertragsliegenschaft geführt wurde. Bisher wurde jedoch im Grundbuch noch nicht eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

7.05.12 „Nachbarbebauung“:

Die Vertragsteile erklären sich wechselseitig ihre Zustimmung für die Durchführung von baulichen Änderungen in den bestehenden Hotelbereichen in den an der Vertragsliegenschaft angrenzenden Liegenschaften, wobei dabei die Regelung des Punktes 7.05.08 (2. und 3. Absatz) zu berücksichtigen ist.

7.05.13 „Mauerdurchbrüche, Versorgung Nachbarliegenschaften“:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass der Miteigentümer des MITEIGENTUMS-ANTEILES III zu den beiden benachbarten Liegenschaften Kärntner Straße 20 und 24 schon in der Vergangenheit Mauerdurchbrüche zur Einbeziehung in den Hotelbetrieb hergestellt hat. Sie stimmen daher zu, dass diese Durchbrüche bestehen bleiben, sowie die Versorgung der in den benachbarten Liegenschaften befindlichen Bereiche sowie die Infrastruktur durch die Vertragsliegenschaft erbracht werden.

7.05.14 „Hotelbetrieb“:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass von dem Miteigentümer des MITEIGENTUMS-ANTEILES III derzeit aber auch in Zukunft ein Hotel – samt Restaurantbetrieb geführt wird. Die übrigen Miteigentümer werden weder jetzt noch in Zukunft – auch gegen einen diesbezüglich geänderten Hotel- samt Restaurantbetrieb – Einwände, insbesondere auch nicht in Betriebsanlagenehmigungsverfahren, erheben, es sei denn, es gehen von diesem Betrieb Geruchs- und Lärmbelastigungen aus, die über den Umfang der Regelung des Punktes 7.05.08 (2. Absatz) hinausgehen.

7.05.15 „Beschränkungen“:

Die Nutzung selbst – oder durch Überlassung zur Nutzung an beliebige Dritte – wird nur dadurch eingeschränkt, dass keine unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelastigung durch den Nutzer verursacht wird oder hierfür entsprechende Vorsorge getroffen wird.

Für das „MANGO-Lokal“ ist nur die Verwendung als Einzelhandelsgeschäft und Bürobetrieb zugelassen. Die Verwendung als Sex-Shop oder eine andere vergleichbare Ge-

- Seite 17 -

Geruchs- oder eine sonstige Belastigung, die die üblichen Auswirkungen derartiger Anlagen überschreiten, ausgehen.

Es ist jeweils ein Stand der Technik anzuwenden, der Belastigungen anderer Miteigentümer vermeidet.

Die MITEIGENTÜMER I und III werden ihre Frischluft vom Lichtlof Richtung Oper zu führen, wobei dieser Lichtlof von den übrigen Wohnungseigentümern (mit Ausnahme der Leitungsrechte der Wohnungseigentümer der top.Nr. 9, 10, 11 und 15), entsprechend freizuhalten ist.

7.05.09 „Keller, Lagerflächen“:

Sofort in diesen Bereichen Miteigentümer diese für Lagerungszwecke gebrauchen, ist die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen oder von Sondermüll und sonstigen gefährlichen Stoffen (Abfallwirtschaftsgesetz) weder zu dulden noch sonst wie zuzulassen.

7.05.10 „Leitungsrechte“:

Die Miteigentümer räumen sich und ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern wechselseitig das Recht ein, die derzeit bestehenden oder noch zu errichtenden Leitungen (z. B. für Kanal, Warm- und Kaltwasser, Rauchgasentlüftung, Stark- und Schwachstrom, sonstige Kommunikation, sowie Heizung) zu benutzen, zu kontrollieren, instand zu setzen, in Zukunft zu erneuern oder entsprechend dem zukünftigen Stand der Technik jeweils anzupassen, auch wenn hierzu in das alleinige Nutzungs- bzw. Wohnungseigentumsrecht eines anderen Miteigentümers eingegriffen wird.

Hieraus darf jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung des/der davon betroffenen Wohnungseigentumsobjekte(s) resultieren.

Die Vertragsteile erklären übereinstimmend, die Anzahl derartiger Leitungen auf eine vernünftige Minimalanzahl zu beschränken.

- Seite 16 -

geschäftstätigkeit ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Ausschank von Getränken und kalten Speisen für Kunden des Geschäftslokales ist gestattet, jedoch nur im Umfang einer nicht geschäftlichen Haupttätigkeit.

Jedenfalls darf ein Produktionsbetrieb auf der Liegenschaft nicht ausgeübt werden.

Zu Gunsten des MITEIGENTUMS-ANTEILES III wird der bestehende „Hotelbetrieb“ zugelassen, aber auch eine spätere Änderung in beliebige Wohn- oder Büronutzung.

Zu Lasten der MITEIGENTUMS-ANTEILE I und II wird festgelegt, dass in diesen Bereichen kein gastronomischer Betrieb ausgeübt werden darf.

Die im 5. OG und darüber befindlichen Bereiche werden entweder als Wohnungen oder Büros genutzt.

7.05.16 „Fluchtwege“:

Die erforderliche Gestattung der (Mit-)Benutzung von Fluchtwegen, Hauseingang, der Lifts udgl. im jeweiligen Umfang behördlicher Auflagen oder sonstiger gesetzlicher Bestimmungen wird hiermit festgelegt.

Fluchtwege aber auch die ALLGEMEINEN FLÄCHEN sind jedenfalls freizuhalten, so dass eine ungestörte und unbehinderte Nutzung möglich ist.

Die Vertragsteile stimmen jedoch unwiderruflich zu, dass der MITEIGENTUMS-ANTEIL II berechtigt ist, ab dem 5. Obergeschoß den Zugang zu den dort befindlichen Bereichen dauernd verschlossen zu halten, ohne dass dadurch sich an der rechtlichen Gestattung als ALLGEMEINE Flächen etwas ändert. Der MITEIGENTUMS-ANTEIL II wird die Zutrittsmöglichkeit zu den allgemeinen Haustechnikräumen und zum Dachaufstieg zu notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten der haustechnischen Anlagen unter Berücksichtigung des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses der Wohnungseigentümer des MITEIGENTUMS-ANTEILES II gewähren.

- Seite 18 -

7.05.17 „Gesimse“:

Im Zuge der Errichtung der Wohnungen top Nr. 17 und top Nr. 18 wurden über Auftrag der MA 19 zum Abschluss der neugeschaffenen Dachhaut Gesimse angebracht, wobei die technische Ausgestaltung sich aus den beiliegenden Plänen (Beilage J9) ergibt. Die einzelnen Teilbereiche des Gesimses sind für den blauen Bereich der top Nr. 17, für den roten Bereich der top Nr. 18 zugeordnet.

Da der in den Plänen ausgewiesene Bereich des Gesimses als Überbau gegenüber der Nachbarliegenschaft EZ 195, Grundbuch 01004, Grundstücksadresse Donnergas- se/Neuer Markt 4/Kärntner Straße 20, zu bewerten ist, haben die Wohnungseigentü- mer der top Nr. 17 und top Nr. 18 mit den Eigentümern der vorgenannten Nachbarlie- genschaft eine Vereinbarung getroffen, wonach sich die jeweiligen Wohnungseigenti- mer der top Nr. 17 und top Nr. 18 verpflichten, über erste Aufforderung den in den Plä- nen dargestellten Bereich des Gesimses auf eigene Kosten zu entfernen.

Sämtliche Vertragsparteien anerkennen daher,

- (a) das alleinige Benutzungsrecht der jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18 an den jeweils für sie gekennzeichneten Bereichen des Gesimses laut Plan, Beilage J9,
- (b) dass die jeweiligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18 verpflichtet sind, sämtliche Kosten für Instandhaltung, Erneuerung, Wartung und einen allfälligen zukünftigen Abbruch des Gesimses in den Bereichen laut Plan, Beilage J9, al- leine - unter Schad- und Klagoshaltung aller sonstigen übrigen Wohnungseigenti- mer - zu tragen haben,
- (c) dass sämtliche Wohnungseigentümer sich für sich und ihre Rechtsnachfolger ver- pflichten, alle für die Gesimse in den Bereichen laut Plan, Beilage J9, betreffen- den, gegenüber Dritten abzugebenden Erklärungen unverzüglich zu unterfertigen; dies jedoch ebenfalls nur unter voller Schad- und Klagoshaltung durch die jewei- ligen Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und top Nr. 18.

- Seite 19 -

der Rechtsübertragung im Detail festgelegt wurde und nicht schon bei einer vorange- henden Rechtsübertragung an einen Dritten dieser schon ausschließlich begünstigt wurde. Bei Nutzung durch eventuelle Rechtsnachfolger muss die Vergleichbarkeit im Umfang der Nutzung bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages gewahrt blei- ben. Die von einem MITEIGENTUMSANTEIL übernommenen Verpflichtungen treffen auch im Falle der Teilung dieses Miteigentumsanteiles jeden (nachfolgenden) Miteigen- tümer.

VIII. VERTEILUNG DER AUFWENDUNGEN

8.01 „Liftgemeinschaften/Reparaturfonds“:

In dem auf der Vertragsliegenschaft errichteten Gebäude befinden sich derzeit 5 Lifte.

1. Vorgesehen ist, dass jeder Lift jeweils nur durch die im folgenden in jedem Einzel- fall festgelegten Mit- bzw. Wohnungseigentümer oder deren zukünftigen Mieter o- der Nutzer benützt werden können. Alle anderen Wohnungseigentumsobjekte sind von der Nutzung der jeweiligen Liftanlage ausgeschlossen.

LIFT	NUTZER	AUFTEILUNG
LIFT A	MITEIGENTÜMER III	100 %
LIFT B (Restaurant, MANGO)	MITEIGENTÜMER I MITEIGENTÜMER III	50 % 50 %
LIFT C (Hotelgäste, Wohnungen, Büro)	MITEIGENTÜMER II MITEIGENTÜMER III	20 % 80 %
LIFT D (Hotelgäste, Wohnungen, Büro)	MITEIGENTÜMER II MITEIGENTÜMER III	20 % 80 %
LIFT E (Lestenaufzug, 5. OG)	MITEIGENTÜMER III MITEIGENTÜMER II	90 % 10 %

(Die örtliche Situation ergibt sich aus der in Beilage J6 angeschlossenen schemati- schen Skizze).

Diese Wohnungseigentümer bilden jeweils eine sogenannte „Liftgemeinschaft“, die für den laufenden Betrieb, für die Erneuerung und Instandhaltung der Liftanlage sowie für Schäden der Liftanlage an allgemeinen Teilen des Gebäudes entspre- chend der in der Spalte „AUFTEILUNG“ ausgewiesenen Prozentsätze aufzukom- men hat.

- Seite 21 -

Dr. Ariel MUZICANT als im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages alleiniger Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und 18 verpflichtet sich hiermit ausdrücklich, die ihn aus diesem Vertragspunkt treffenden Verpflichtungen, insbesondere die Schad- und Klagosklärung gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern der gegenständli- chen Liegenschaft mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung dieser Verpflichtun- gen auch auf die weiteren Rechtsnachfolger, seinen Rechtsnachfolgern wirksam zu überbinden. Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsteilen, dass Dr. Ariel MU- ZICANT den übrigen Wohnungseigentümern nur für die Wirksamkeit der ersten Über- bindung an seinen Rechtsnachfolger, nicht jedoch für die weiteren Überbindungen haf- tet.

7.06. „Nutzungsregelung Flachdach“:

Die Wohnungseigentümer von top Nr. 9, 10, 11 und 15 sind aufgrund einer gesonder- ten Vereinbarung, Beilage J10, mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft, Kärntner Straße 24, zur Mitbenutzung des Flachdachbereiches im südlich gelegenen Bereich der Liegenschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümer von top Nr. 9, 10, 11 und 15 haben über einen Teilbereich dieses Flachdaches Abluftleitungen mit integrierten Ventilatoren geführt.

Zwischen den Wohnungseigentümern der top Nr. 9, 10, 11 und 15 werden die Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung dieser Anlagen im Flachdachbereich entsprechend den Nutzflächen zur Verteilung gelangen.

Die Gestattung der Mitbenutzung erfolgte gegen jederzeitigen Widerruf. Sollte dann ein Rückbau erforderlich sein, so erfolgt dieser durch die Wohnungseigentümer der top Nr. 9, 10, 11 und 15, welche die Kosten dieser Verlegung der vorstehenden technischen Einrichtungen zu tragen haben, wobei für die Verteilung der vorstehend genannte Ver- teilungsgrundsatz Anwendung findet.“

7.07 „Rechtsnachfolge“:

Die den MITEIGENTUMSANTEILEN I bis III laut diesem Vertragspunkt eingeräumten Rechte und auferlegten Pflichten gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über. Bei Teilung eines MITEIGENTUMSANTEILES gehen jedoch nur Rechte dann über, wenn dies der entsprechende Übertragungsvertrag auch ausdrücklich vorsieht, der Umfang

- Seite 20

Innerhalb der Miteigentumsanteile wird nach Nutzflächenanteilen aufgeteilt.

Für den Lift E wird in Abweichung von der vorstehenden Bestimmung festgelegt, dass die Wohnungseigentümer des 5. Obergeschosses 8,5 %, die Wohnungseigenti- mer des 6. Obergeschosses 1 % und die Wohnungseigentümer des Dach- und Terrassengeschosses 0,5 % der vorgenannten Kosten zu tragen haben. Die vorgenannten Prozentsätze werden innerhalb jedes Geschosses nach Nutzflächen geteilt.

Die Mitglieder der Liftgemeinschaft haben jeweils einen eigenen Reparaturfonds für die Liftanlage zu bilden.

Für im Einzelfall direkt feststellbare Schäden an der Liftanlage haftet der jeweilige Wohnungseigentümer und zwar auch für seine Nutzer und deren Dienstnehmer, Besucher, Lieferanten u.dgl.

In der Liftgemeinschaft entscheidet die einfache Mehrheit, berechnet nach der Nutzfläche der jeweiligen Objekte.

2. Beabsichtigt die Liftgemeinschaft entweder anderen Wohnungseigentümern oder sonstigen Mietern des Gebäudes die Benutzung eines Liftes zu gestatten, der bis- her (noch) nicht benutzt werden durfte, so haben diese zukünftigen (Mit-)Nutzer der Liftanlage entsprechend der Nutzfläche ihrer Objekte anteilig die Investitionen für die Errichtung der Liftanlage der Liftgemeinschaft vorweg zu ersetzen. Innerhalb der Liftgemeinschaft wird ein solcher Betrag im Verhältnis der jetzigen Errichtungs- bzw. Umbaukosten verteilt.

3. Für jede dieser Liftgemeinschaften wird ein eigener Reparaturfonds eingerichtet, der von den Wohnungseigentümern nach dem in der vorstehenden Tabelle enthal- tenen Aufteilungsschlüssel zu dotieren ist.

8.02 „Müllgemeinschaft“:

Vorerst werden zwei Müllgemeinschaften bestehen.

- Seite 22 -

Die MÜLLGEMEINSCHAFT I besteht aus den Wohnungseigentümern der MITEIGENTUMSANTEILE I und III. Sämtliche Kosten für den gemeinsamen Müllraum im 2. OG sowie die Müllentsorgung aus diesem werden anteilig - nach Quadratmeter des Nutzungsbereiches des Müllraumes - von den MITEIGENTÜMERN I und III getragen.

Die Wohnungseigentümer des MITEIGENTUMSANTEILES II stellen eine eigene Müllgemeinschaft dar. Sämtliche Kosten für die gemeinsamen Müllräume im MITEIGENTUMSANTEIL II sowie die Müllentsorgung aus diesem werden im Verhältnis der Nutzflächen dieses Miteigentumsanteiles aufgeteilt.

8.03 „Kommunikationsgemeinschaft“:
Die Wohnungseigentümer des MITEIGENTUMSANTEILES II haben eine eigene Satellitenempfangsanlage sowie eine TV-Antenne errichtet. Sämtliche Kosten für diese Vorrichtungen werden nach den angeschlossenen Wohneinheiten aufgeteilt.

8.04 „Sonderregelung hinsichtlich bestimmter ALLGEMEINER FLÄCHEN“:
Hinsichtlich der im Folgenden angeführten ALLGEMEINEN FLÄCHEN vereinbaren die Miteigentümer nachstehende abweichende Kostentragungsregelung betreffend Instandsetzung und Erneuerung hinsichtlich der Bodenbeläge, Wandbeläge sowie Beleuchtungskörper:

1.) Allgemeine Flächen, die allgemein bleiben, dh allen Eigentümern zur Verfügung stehen (Stiegenhaus, Niederspannungsraum, Holzraum, usw.):

Kosten sind von allen Wohnungseigentümern anteilig im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen zu tragen.

2.) Gänge im 1. und 2. Kellergeschoss und Zwischonkellergeschoss, die verschiedene Räume verbinden und die derzeit nicht spezifisch zugeordnet sind:

Kosten sind von ME I und ME III alleine zu tragen, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis ihrer Nutzflächen.

3.) Gänge und Liftvorplatz im 5. und 6. OG:

Kosten sind von den Wohnungseigentümern des 5. und 6. OG zu tragen, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der Nutzflächen.

- Seite 23 -

(d) Nicht gesondert feststellbare Betriebs-, Hausbewirtschaftungs- bzw. Instandhaltungskosten sind, sind entsprechend der Tabelle in lit. E der Verwaltungsbedingungen, Beilage J7, zu verteilen, es sei denn, dass eine Kostenart nicht in der Tabelle enthalten ist. Für Kostenarten, die nicht in der Tabelle aufgelistet sind, wird festgelegt, dass diese nach dem Nutzflächenschlüssel unter Einbeziehung der Mietbereiche des Hotelbetriebes abzurechnen sind, wenn dies aus objektiv sachlichen Argumenten gerechtfertigt erscheint.

(e) Die Vertragsteile kommen vorerst überein (€ 0,15) pro Quadratmeter und Monat als Rücklage für Instandhaltungskosten beginnend ab 1.1.2002 zu bilden, wobei dieser Betrag zumindest wertgesichert nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verarbeiteten Verbraucherpreisindex 2000 oder dessen Nachfolgeindex ist. Die Anpassung an diese Wertsteigerung erfolgt einmal jährlich zum Beginn der Abrechnungsperiode. Ausgangsindex ist die für Jänner 2002 verarbeitete Indexzahl.

(f) Sollte für einzelne Wohnungseigentumsobjekte ein über die normalen Betriebs- bzw. Hausbewirtschaftungskosten hinausgehender Aufwand anfallen (beispielsweise zusätzlich vorgeschriebene Müllgefäße, Beleuchtung, Lüftung, Versicherung, etc.), ist dieser vom jeweiligen Wohnungseigentümer gesondert zu ersetzen.

(g) Die Parteien des Wohnungseigentumsvertrages haben sich einer durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung oder Gesetzesänderung ergebenden anderen als der vereinbarten Aufteilung der künftigen Betriebs- bzw. Hausbewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, aus welchem Grunde immer auch diese erfolgen sollte, zu unterwerfen.

(h) Die Vertragsparteien willigen in die erforderliche grundbücherliche Anmerkung der Vereinbarung der Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 ein und verpflichten sich, die diesbezügliche Einwilligung auch in grundbuchsfähiger Form zu erklären.

IX. GESETZLICHE BESTIMMUNGEN

Zur Lösung von Zweifelsfragen sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der gesetzlichen Vorschriften über die Gemeinschaft des Eigentums in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

- Seite 25 -

4.) 2 Müllraumvorplätze im 5. OG, sofern diese nicht von ME III benutzt werden

Kosten sind von den Wohnungseigentümern des 5., 6., DG und Terrassengeschosses zu tragen, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der Nutzflächen.

5.) Gang zum Hotelbüro 5. OG

Kosten trägt ME III alleine.

6.) Liftvorplatz im Dachgeschoss

Kosten tragen die Wohnungseigentümer der top Nr. 17 und 18 alleine, im Innenverhältnis erfolgt eine anteilige Kostentragung im Verhältnis der Nutzflächen.

7.) Haustechnikräume im großen Stiegenhaus

Kosten sind von allen Wohnungseigentümern zu tragen und werden aus dem Reparaturfonds beglichen.

8.) Stiegenhaus Vorplatz – Hotelzugang (1. und 4. OG)

Kosten trägt ME III alleine.

8.05 „Eigentümergeinschaft“:

(a) Die Vertragsteile verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, im gegenseitigen Wohnungseigentum ausdrücklich und unwiderruflich, über jederzeitiges Verlangen eines anderen Wohnungseigentümers in die Aufspaltung deren Miteigentumsanteile gemäß einer (neuen) Nutzwertfestsetzung sowie die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes auch an diesen von den Käufern bzw. deren Rechtsnachfolgern ausschließlich genutzten Objekten einzuwilligen und alle für diese Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Verträge zu schließen und Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben.

(b) Eine allfällige Bestellung eines Hausverwalters erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

(c) Betriebs- bzw. Hausbewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie sonstige Liegenschaftsaufwendungen sind, soweit technisch und rechtlich möglich, gesondert festzustellen und vom jeweiligen Verursacher direkt zu tragen, der auch die Kosten der zu diesen Feststellungen notwendigen Einrichtungen (wie Subzähler etc.) zu tragen hat.

- Seite 24 -

X. RECHTSNACHFOLGE

Die Liegenschaftseigentümer verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen sowie die Überbindung dieser Überbindungsverpflichtung selbst im Fall einer Veräußerung von Miteigentumsanteilen auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

XI. AUFSANDUNG

Sämtliche Vertragsteile erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 598, Grundbuch 01004, KG Innere Stadt, mit dem Grundstück Nr. 1065 (Baufläche) und der Grundstücksadresse Neuer Markt 5, Kärntner Straße 22, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können und mögen:

1. Einverleibungen:

- Das berichtigte Miteigentumsrecht für die in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Beilage J1) in Spalte 1 genannten Wohnungseigentümer zu den in Spalte 6 genannten Mindestanteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 2 genannten Objekten bzw. selbständigen Räumlichkeiten samt dem in Spalte 4 genannten Zubehör-WE.
- Die Verbindung der von den Ehegatten Sonja WIDDEK und Helmut WIDDEK gehaltenen Miteigentumsanteile unter gleichzeitiger Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 WEG 2002.

2. Erleichterungen:

- Das Wohnungseigentum in der Aufschrift.
- Im Lastenblatt die Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 hinsichtlich des Verteilungsschlüssels betreffend die Aufwendungen gemäß Punkt VII. und VIII. dieses Vertrages.

- Seite 26 -

XII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Herrn Dr. Wilhelm SCHLEIN, Rechtsanwalt in Wien, zur Vornahme sämtlicher Handlungen die zur Anmeldung und Durchführung dieses Vertrages, zur Übernahme sämtlicher Zustellungen jeder Art, sowie zur Verfassung und Unterfertigung von grundbuchsähnlichen Nachträgen allein zum Zweck der Verbücherung des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages.

XIII. KOSTEN / GEBÜHREN

Sämtliche mit der Errichtung und grundbuchsähnlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer neuen grundbuchsähnlichen Anteile. Die Kosten der Lastenfreistellung im Zusammenhang mit etwaigen Anteilsausgleichen trägt der jeweils belastete Miteigentümer. Dieser ist auch verpflichtet, die grundbuchsähnliche Freistellung von Geldlasten hinsichtlich der von ihm zu übertragenden Anteile laut diesem Vertrag binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu bewirken.

XIV. AUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgeführt, welche in treuhänderischer Verwahrung der jeweiligen Hausverwaltung übernommen wird.

Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Wunsch eine Abschrift des Vertrages. Darüber hinaus können sich die Vertragsparteien auf ihre Kosten auch beglaubigte Abschriften des Vertrages anfertigen lassen.

XV. SONSTIGES

1. E
d
t
b

mbH,
rwal-
ins-

ausdrücklich, dass die Geschäftsanteile nicht ü.

- Seite 27 -

beiwiegend von Ausländern im Sinne des § 2 Z 1 und § 2 Z 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes gehalten werden.

2. E

k

Rechtsgeschäft: eine Negativbestätigung gemäß § 5 Abs 4 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes vorliegt.

3.

drücklich an Eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

4.

österreichische Staatsbürger und Devisenausländer zu sein.

5.

und Devisenausländerin zu sein.

Wien, am 06.12.2004

Wien, am 2.12.2004

Wien, am 6.12.2004

Wien, am 05.11.2004

B

ECV 5.11, One Knight Rider Court

für die
GmbH

Sonja TOT, geb. 23.12.1954

- Seite 28 -

AMBASSADOR - NUTZWERTTABELLE (Stand 08.08.2003)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Namen	Objekttyp	Nutzfläche in m ² Grund	Zusätzliche Nutzfläche in m ²	Zusätzliche Nutzfläche in m ²	WE Anteil	WE Anteil	WE Anteil
Hotel Top 1	Hotel Top 1						
Anteil Erd-Zwischengesch.		160,46	Garderobe Damen (2.KG)	18,85	2556/6324		2514/6260
Anteil 1. Obergesch.		558,78	Garderobe Herren 1 (2.KG)	18,45			
Anteil 2. Obergesch.		528,20	Garderobe Herren 2 (2.KG)	14,50			
Anteil 3. Obergesch.		535,69	Lager V (2.KG)	28,07			
Anteil 4. Obergesch.		585,34	Lager VI (2.KG)	36,09			
Wintergarten		38,94	Lager VII (2.KG)	10,41			
		2.438,61	Lager XI (2.KG)	3,70			
			Personalraum (2.KG)	20,14			
			Kühlraum (2.KG)	30,17			
			Aggregaterraum (2.KG/ZG)	30,87			
			Abstellraum (2.KG/ZG)	3,44			
			Lager X (1.UG)	32,77			
			Hotelschleuse (1.UG/ZG)	10,99			
			Lager I (1.UG/ZG)	22,92			
			Zwischensumme	283,36			
			Gesamt	462,25			
Geschäft Top 2	Geschäft Top 2						
Anteil 1. Kellergesch.		533,31	Kühlzentrale (2.KG)	22,99	1734/6324		1718/6260
Anteil Erdgesch.		404,37					
Personalraum Top 3	Personalraum Top 3						
Anteil EG/ZG		133,66			155/6324		147/6260
Geschäft Top 4	Geschäft Top 4						
Anteil Erdgesch.		45,84			179/6324		179/6260
Anteil Erd-Zwischengesch.		36,82					
		82,66					
Lager VIII Top 5	Lager VIII Top 5						
Anteil 2.KG		197,23			69/6324		69/6260
Lager IX Top 6	Lager IX Top 6						
Anteil 2.KG					7/6324		0/0
Wohnung Top 7	Wohnung Top 7						
Wohnung (5.OG)					117/6324		0/0
Wohnung Top 8	Wohnung Top 8						
Wohnung (5.OG)		121,99	Kellerabteil 8	2,70	155/6324		129/6260
Wohnung Top 9	Wohnung Top 9						
Wohnung (5.OG)		65,67	Kellerabteil 9	2,12	146/6324		67/6260
Wohnung Top 10	Wohnung Top 10						
Wohnung (5.OG)		127,95	Kellerabteil 10	3,10	121/6324		135/6260
Wohnung Top 11	Wohnung Top 11						
Wohnung (5.OG)		125,95	Kellerabteil 11	3,59	117/6324		133/6260
Wohnung Top 12	Wohnung Top 12						
Wohnung (5.OG)		46,33	Kellerabteil 12	2,45	355/6324		47/6260
Wohnung Top 13	Wohnung Top 13						
Wohnung (5.OG)		62,87	Kellerabteil 13	4,43	95/6324		64/6260
Wohnung Top 14	Wohnung Top 14						
Wohnung (5.OG)		135,76	Kellerabteil 14	3,42	66/6324		137/6260
Wohnung Top 15	Wohnung Top 15						
Wohnung (5.OG)		135,73	Kellerabteil 15	3,21	53/6324		137/12520
Wohnung Top 16	Wohnung Top 16						
Wohnung (5.OG)		187,12	Kellerabteil 16	6,19	67/6324		168/6260
Wohnung Top 17	Wohnung Top 17						
Wohnung (DG)		115,20	Kellerabteil 17	4,50			134/6260
Wohnung Top 18	Wohnung Top 18						
Wohnung (DG)		290,22	Kellerabteil 18	15,97	382/6324		462/6260
Wohnungsanteil TG		103,59	Abstellraum (5.OG) T18	1,30			
		393,81					

Erläuterungen: *1 wurde zu Zuteilung WE bei Hotel Top 1 in Folge WE 2003

*2 enthält wegen bautechnischer Änderung der topographischen Bezeichnung der WE-Objekte in nunmehr Top Nr. 8 bis Top Nr. 18

*3 Teilung des Hinterstellens in zwei selbständige WE-Objekte

Wegen des Umfanges der gesonderten Vereinbarungen wird jedem Interessenten empfohlen, den Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 2300/05 samt Verwaltungsbedingungen (Beilage) ausführlich zu studieren. Hier wird nur überblicksmäßig verwiesen und partiell auf den abweichenden Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Gemeinschaften hingewiesen.

2.7.3. Weitere Angaben zur Liegenschaft

- Es bestehen besondere Vereinbarungen der Eigentümer¹
- Rücklage: ca.: € 21.700,00 per 20.03.2026
- Gemäß Vorausschau für 2026 sind noch nicht definierte außergewöhnlichen Erhaltungsarbeiten erkennbar.

2.7.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, soweit es feststellbar war, als dem Zeitpunkt der Sanierung (Fertigstellung 2003) entsprechend gut bezeichnet werden. Es besteht gemäß Protokoll der Eigentümergemeinschaft vom 23.09.2025 und der Vorausschau ein Instandhaltungsrückstau. Die Liegenschaft ist gepflegt.

Im Protokoll der Eigentümergemeinschaft vom 23.09.2025 wurde wie folgt festgehalten:

¹ Siehe Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 2300/2005

FINANZBERICHT

RÜCKLAGE:

Anschließend gibt Herr Gruber den Wohnungseigentümern die vorläufigen Rücklagenstände per 31.08.2025 in der Höhe von € 34.134,65 bekannt.

Weiters führt Herr Gruber aus, dass der Rücklagenstand für das Alters des Gebäudes und der notwendigen Sanierungen nicht ausreichend ist und es durchaus als sinnvoll zu erachten wäre die Rücklagen für die Anlage anzuheben um Schrittweise auf die gesetzlichen Vorgabe zu kommen.

MONTAGE ZWEITER HANDLAUF

Es soll im Bereich des Eingangs Kärntnerstrasse zwei bzw. ein Handlauf montiert werden. Die IMV hat bei der MA 37 sowie MA 19 einen Antrag auf Genehmigung gestellt. Es konnte nunmehr das Okay gegeben werden, wodurch nur noch der wohnungseigentumsrechtliche Aspekt beleuchtet werden muss. In der Beilage finden Sie eine Beschlussfassung und wir ersuchen höflich um Abstimmung. Wir dürfen in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt lassen, da der Handlauf von allen genutzt werden kann, ein mehrheitlicher Beschluss ausreichend ist.

MONTAGE ZWEITER HANDLAUF

Es soll im Bereich des Eingangs Kärntnerstrasse zwei bzw. ein Handlauf montiert werden. Die IMV hat bei der MA 37 sowie MA 19 einen Antrag auf Genehmigung gestellt. Es konnte nunmehr das Okay gegeben werden, wodurch nur noch der wohnungseigentumsrechtliche Aspekt beleuchtet werden muss. In der Beilage finden Sie eine Beschlussfassung und wir ersuchen höflich um Abstimmung. Wir dürfen in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt lassen, da der Handlauf von allen genutzt werden kann, ein mehrheitlicher Beschluss ausreichend ist.

BEGEHUNG DER WOHNUNGEN UND ANLAGE EINMAL IM JAHR

Da die Anlage langsam aber doch in die Jahre kommt und dadurch der Sanierungsaufwand steigt ersuchen die anwesenden Eigentümer eine einmalige jährliche Begehung durch einen Ziviltechniker welcher Schäden aufzeigt. Diesem Wunsch kommt die IMV gerne nach, in diesem Jahr soll das Dach und auch die Brüstung zum Neuen Markt beinhaltet sein, da auch in diesem Bereich Sprünge entstanden sind und einer Sanierung bedarf. Es besteht nicht unmittelbarer Handlungsbedarf aber auf lange Sicht müssen die Risse behandelt werden um die Gebäudesubstanz zu schützen.

KLIMAAANLAGEN IN DEN WOHNUNGEN

Die Klimaanlage der Wohnungen stoßen altersbedingt an ihre Leistungsgrenzen. Es soll daher ein Angebot organisiert werden die Anlage zu erneuern oder zu modernisieren. Sollte dies nicht möglich sein, soll es ein Austausch organisiert werden. Die IMV wird eine Begehung mit einem Gutachter der und der Wartungsfirma organisieren um in dieser Angelegenheit Klarheit zu schaffen. Fakt ist sofern ein Austausch notwendig ist muss zuvor die Klimaanlage von Familie Muzicant entfernt werden um an die Geräte zukommen und es kann daher ein Austausch nur in der kalten Jahreszeit erfolgen. Nähere Informationen können dem Bericht des Sachverständigen oder Ziviltechniker entnommen werden.

ABRECHNUNG

Herr Gruber wird im Zuge der Versammlung vom Errichter des Wohnungseigentumsvertrags darauf hingewiesen dass die IMV offenbar falsch abrechnet. Es geht um die Stromkosten welche den Tops zugeordnet werden, dies jedoch nicht so sein dürfte aber auch um die Wartung der Klimaanlage welche auf die Tops aufgeteilt wird, jedoch bezahlen die Tops 17 und 18 nochmals gesondert eine Wartung für die Klimaanlage da diese nicht an der allgemeinen Anlage hängen sondern eine gesonderte Anlage haben. Auch diese Aufteilung wäre in dem Fall nicht korrekt. Sofern es sich bei der Rechnung von Equans um die Klimaanlage und nicht noch um weitere Wartungen handelt.

TAUBEN IM AUSSENBEREICH

Es wurden in Top 9 Taubenabwehrspitzen bzw. ein Netz angebracht. Es sind Tauben im Bereich der Holzlaten verendet und wir ersuchen daher höflich auch die Nachbarn drauf zu achten ob es hier vermehrt zu Taubenflug kommt. Sollte dies der Fall sein müsste auch dieser Bereich geschützt werden und dementsprechende Taubenabwehr installiert werden. Dies zum einen für die Gesundheit der Bewohner aber auch um das Gebäude vor etwaige Taubenkot zu schützen.

REINIGUNG ALLGEMEINFÄCHEN

Die anwesenden Eigentümer führen aus, dass die Reinigung in den Stiegenhäusern nicht stattfindet und dies genau kontrolliert werden muss. Auch werden die Müllcontainer nicht entleert und auch die Reinigung des Müllraums selbst erfolgt nicht. Herr Gruber führt aus, dass die Reinigung einmal am Tag erfolgt aber freilich dementsprechend nicht wahrgenommen wird sofern der Reinigungszustand sauber ist. Es soll in Zukunft über einen gewissen Zeitraum via Foto der Beweis erbracht werden, dass die Reinigungsfirma im Haus ist.

DACHZUSTAND

Nach Auskunft mehrerer Fachfirmen hat das Dach seine Lebensdauer erreicht und es besteht Bedarf, die bituminöse Abdichtung zu erneuern. Da sich auf dem Dach Rückkühler sowie weitere Anlagen (z. B. SAT-Anlagen) befinden, müssen diese wie die SAT-Anlage vor Beginn der Arbeiten demontiert werden. Auch die Rückkühler müssen für die Sanierung angehoben werden. Ein hinzugezogener Fachmann führte aus, dass sich das Dach insgesamt in einem altersgemäß guten Zustand befindet. Im vergangenen Jahr kam es über einige Rohrdurchführungen zu Feuchtigkeitseintritten, die entsprechend abgedichtet werden müssen. Um in dieser Angelegenheit Klarheit zu schaffen, hat die IMV beschlossen, das Dach im Zuge der nächsten Begehung mit aufzunehmen und den Zustand erneut zu prüfen.

STROMPROBLEME STIEGENHAUS

Im Vorfeld der Versammlung wird Herr Gruber informiert, dass Thema im Zuge der Versammlung kurz anzusprechen. Das es in beiden Stöcken immer wieder zu Ausfällen der Beleuchtung kommt. Leider ist es schon sehr häufig vorgekommen, dass die beauftragten Fachfirmen bei Ankunft keine Störung mehr lokalisieren konnten und das Licht im einwandfreien Zustand vorhanden war. Daher wird im Zuge der Versammlung ersucht, dass sich der Elektriker mit Frau Dujisk in Verbindung setzt, damit das Problem näher beschrieben werden kann. Es wird ein Defekt an einem Bewegungsmelder vermutet.

In der Vorausschau für 2026 wurde wie folgt festgehalten:

2. Vorgesehene Investitionen 2026

2.1. Bestandserhebung etwaige Schäden:

Wie in der Versammlung besprochen, wurde eine umfassende Begehung des Dachbereichs sowie der Brüstung in Richtung Neuer Markt 5 durchgeführt.

Das Büro Kops wird nun eine detaillierte Stellungnahme ausarbeiten, die konkrete Empfehlungen für das weitere Vorgehen enthält.

Im Dachbereich sind zusätzliche Probeöffnungen erforderlich, um eine fundierte und präzise Aussage über den baulichen Zustand und etwaige Schäden treffen zu können. Diese Maßnahmen sind wichtig, um die nächsten Schritte klar und zielführend zu planen.

Wir warten nun auf die Stellungnahme des Büros Kops und werden entsprechend der Ergebnisse die nächsten Schritte einleiten. Dabei halten wir alle Eigentümer und Beteiligten auf dem Laufenden.

2.7.5. Energieausweis

Für die gegenständliche Liegenschaft (Wohngebäude) wurde am 07.06.2023 ein Energieausweis erstellt. Das Gebäude wird der Energieeffizienzklasse B zugeordnet. Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB_{Ref}, SK) beträgt 49,4 kWh/(m²·a). Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Lüftung erfolgt als Fensterlüftung. Ein aktueller, ausschließlich auf die bewertungsgegenständliche Wohnung bezogener Energieausweis lag dem gefertigten Sachverständigen nicht vor; die vorliegenden Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten. Für die weiteren Gebäudeteile (Hotel, Verkauf) bestehen eigene Energieausweise. Im Übrigen wird auf den beiliegenden Energieausweis für Wohngebäude auszugsweise verwiesen.

2.7.6. Hausbesorger

Es gibt keinen Hausbesorger oder eine Dienstwohnung. Die Haus- und Schneereinigung erfolgt über externe Unternehmen bzw. das Hotel.

2.7.7. § 18 – Verfahren / Sockelsanierung / Bauaufträge

Lt. Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit keine Bauaufträge.

2.7.8. Reparaturrücklage

Der Stand der Rücklage beträgt laut Auskunft der Hausverwaltung per März 2026 ca. € 21.700,00.

2.7.9. Vorausschau

Laut Vorausschau für das Jahr 2026 der Hausverwaltung ist in nächster Zeit mit größeren Reparaturen zu rechnen.

2.7.10. ÖNORM B 1300

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der ÖNORM B 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde auf Anfrage nicht bekannt gegeben, ob eine Überprüfung nach der ÖNORM B 1300 durchgeführt wurde.

2.8. Wohnungseigentum an W 10 (B-LNr.: 26)

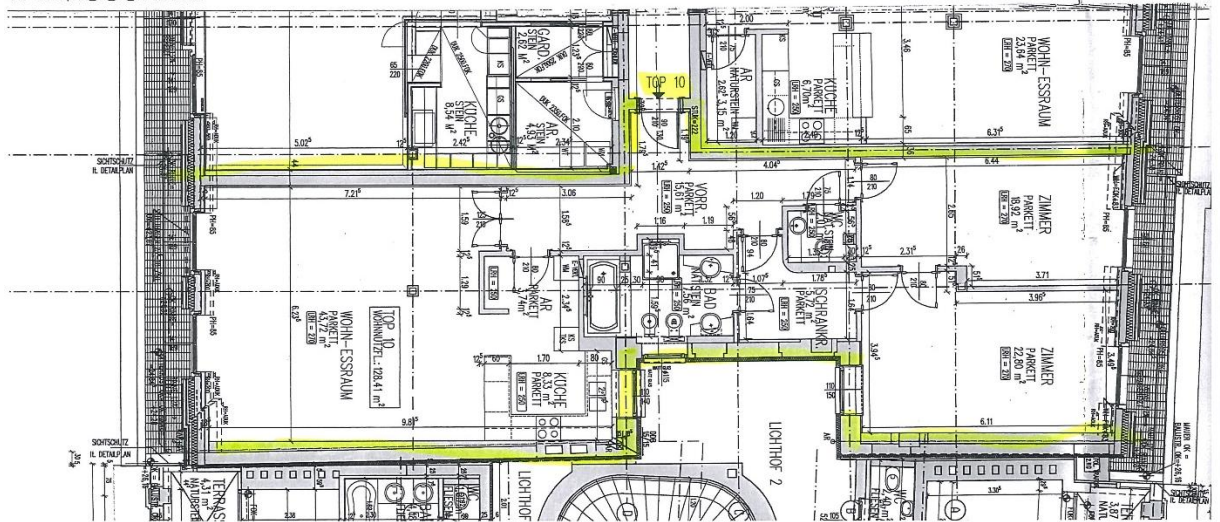
Nutzfläche²:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen):

Vorraum	15,61 m ²
Wohn- Essraum	43,72 m ²
Küche	8,33 m ²
AR	3,74 m ²
Zimmer	18,92 m ²
Zimmer	22,80 m ²
Schrankraum	5,72 m ²
Bad	7,56 m ²
WC	2,01 m ²
Wohnfläche gesamt	128,41 m²
Kellerabteil	3,10 m ²

Widmung: Wohnung

AND 2002\142.20.22.24-B305.d66



Die Wohnfläche lt. Plan weicht um 0,46m² ab. In der Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten, MA 16, vom 06.07.2004 ist eine Fläche von 127,95m² ausgewiesen. Bei der Bewertung werden rund 127,95m² herangezogen. Eine Neuvermessung der Einheit wurde nicht durchgeführt. Daraus resultierende Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen.

Die gegenständliche Einheit W 10 liegt im 5. Stock. Die Wohnung besteht aus Vorraum, Wohnraum, 2 Zimmern, Badezimmer mit WC, WC und Küche mit Abstellraum. Die Zimmer sind Richtung Kärntner Straße (Osten), der Wohn-

² dem beiliegenden Plan entnommen

Essraum zum Neuen Markt (Westen), ausgerichtet. Der Vorraum, der Abstellraum, das WC und das unterteilte Zimmer verfügen über keine natürliche Belichtung. Die Räume, ausgenommen das Bad und das WC sind mit Parketten ausgelegt. In den Bädern ist der Boden verflies. Alle Räume verfügen über Heizkörper. Die Raumhöhen betragen ca. 2,70m, in den Nebenräumen rd. 2,50m.

In Natura wird von der Wohnung ein Außenbereich genutzt, welcher über Treppen im Wohn- Esszimmer bzw. vom Zimmer zu begehen ist. Dieser befindet sich im Parapetbereich, wobei baulich kein eigener Zugang geschaffen wurde.

Die Außenfenster sind Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Markisetten. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Türstöcke sind Holzzargen mit Kassettentüren. Gegensprechanlage mit Bildübertragung ist vorhanden.

Eingangstüren, Lüftungsanlage, Klimaanlage (Split) – abgehängte Decken mit Spots in allen Räumen

Vorzimmer: Sicherheitseingangstür mit Spion
Boden: Parkett
Wände und Decke gestrichen
Decke abgehängt, Lichtauslässe (Spots), Revisionsöffnung
Lichtauslass auch an Wand
Gegensprechanlage
Sicherungen
Alarmanlage
Glocke

Wohn- Essraum: Boden: Parkett
Wände und Decke (Stuck) gestrichen/tapeziert/Stoff
Lichtauslässe: Decke und Wand
Treppe zu Balustrade (Außenbereich-Steg)

Küche: Boden: Parkett
Wände und Decke gestrichen
Decke abgehängt, Lichtauslässe
Buntglasfenster
Schiebetür zu Wohn- Essraum
Abwasch, Herd

AR: Boden: Parkett
Wände und Decke gestrichen
Decke abgehängt, Lichtauslässe (Spots), Revisionsöffnung
Schiebetür zu Vorraum

Zimmer:	Unterteilt in Schrankraum mit Ausgang auf die Balustrade und kleines Vorzimmer Boden: Parkett Vorraum: Wände und Decke Stuck gestrichen/tapeziert Lichtauslässe: Wand und Decke Schrankraum: verbaut - Ausgang auf die Balustrade, Lichtauslass: Decke
Zimmer:	Boden: Parkett Wände und Decke (Stuck) gestrichen/tapeziert/Stoff Lichtauslässe: Decke und Wand
Schrankraum:	Boden: Parkett Decke abgehängt, Lichtauslässe Wände: verbaut
Bad:	Boden: keramischer Belag (vlt. Marmor) Wände: keramischer Belag (vlt. Marmor) Decke gestrichen (Stuck) Lichtauslässe: Wände und Decke Buntglasfenster 2 Waschtische Hänge WC Bidet Urinal Dusche mit Bodenablauf und Glastür
WC:	Boden: keramischer Belag (vlt. Marmor) Wände: keramischer Belag (vlt Marmor)/gestrichen Decke gestrichen (Stuck) Lichtauslässe: Wände und Decke Waschtisch Hänge WC Urinal

Der Wohnung ist lt. Nutzwertgutachten das Kellerabteil Nr. 10 zugeordnet. Der Keller ist asphaltiert. Das Kellerabteil ist mit einer Holzlattentür sperrbar. Das in Natur als Top 10 bezeichnete Kellerabteil, ist im Plan mit K 9 ausgewiesen. Der Keller ist trocken. Die Wände sind massiv. Es handelt sich um ein Standardkellerabteil ohne besondere Nutzungsmöglichkeit.

Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen

2.8.1. Bau- und Erhaltungszustand

Die Einheit W 10 befindet sich zum Stichtag 20.04.2026 in einem guten allgemeinen Bau- und Erhaltungszustand mit einer luxuriösen, weit überdurchschnittlichen Innenausstattung insbesondere in Bad und WC. Die Bausubstanz ist durch den Generalumbau 2000–2003 modern und intakt. Wesentliche Investitionen sind vor allem im Bereich der Haustechnik (Klima/Lüftung, Splitgeräte) zu erwarten.

Die Ausstattung des Objektes entspricht dem Zeitpunkt der Gesamtsanierung des Gebäudes. Augenscheinlich entsprechen die Elektroleitungen, Bad, WC und Küche technisch dem heutigen Standard. Eine technische Überprüfung der Technik wurde nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften, sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurden vom SV nicht geprüft. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Zeitpunkt der Sanierung entsprechenden Standard ausgegangen.

2.8.2. Wohnbeiträge

Die Vorschreibung des monatlichen Wohnbeitrags beträgt lt. Schreiben der Hausverwaltung per 01/2026 € 1.112,93 und setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage	63,98	0	0,00	63,98
Betriebskosten 1	313,48	10	31,35	344,83
Wasser	102,36	10	10,24	112,60
Betriebskosten 7	172,73	10	17,27	190,00
Betriebskosten 6	80,61	10	8,06	88,67
Betriebskosten 3	31,99	10	3,20	35,19
Stromkonto	115,16	10	11,52	126,68
Warmwasserkonto	25,59	10	2,56	28,15
Heizkostenkonto	102,36	20	20,47	122,83
Gesamt EUR	1.008,26		104,67	1.112,93

2.8.3. Bestandrechte

Die gegenständliche Wohnung wird vom Geschäftsführer der verpflichteten Partei bzw. seiner Frau, welche bei der Befundaufnahme anwesend war, genutzt. Dem Sachverständigen wurde, auf Nachfrage bei der Befundaufnahme, nicht bekannt gegeben, dass ein Bestandverhältnis bestehe. Es wird daher bei der Bewertung von einer Bestandfreiheit der Wohnung ausgegangen.

2.8.4. Einrichtung

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Lüftung, Sanitärgegenstände, Elektro). Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Kästen, Küche, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

2.8.5. Bücherliche Belastungen und Rechte

Lastenfreiheit angenommen; siehe jedoch Punkt 2.1.

2.8.6. Außerbücherliche Belastungen und Rechte

Gemäß Kontoauszug der Hausverwaltung vom 28.03.2026 besteht hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung gegenüber der Eigentümergemeinschaft ein Zahlungsrückstand von insgesamt rd. € 20.828,45. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Lastenfreiheit.

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

Im Rahmen der vorliegenden Liegenschaftsbewertung ist der Verkehrswert gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. Nr. 150/1992 idgF) zu ermitteln, und zwar unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die zum Bewertungsstichtag herrschenden Verhältnisse am österreichischen Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert wird gemäß § 2 LBG wie folgt definiert:

Abs 1: Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

Abs 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Im Einzelfall liegt der tatsächliche Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer und ist häufig von spekulativen Momenten sowie persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig. Der ermittelte Verkehrswert ist stichtagsbezogen. Marktveränderungen nach dem Bewertungsstichtag finden keine Berücksichtigung; bei veränderten Marktbedingungen ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 7 Abs 1 LBG geregelt. Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft und dem redlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Die im LBG genannten Verfahren sind wie folgt bestimmt:

Vergleichswertverfahren (§4 LBG)

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

Ertragswertverfahren (§5 LBG)

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

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

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

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

Sachwertverfahren (§6 LBG)

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wohnungseigentumsobjekte wie das gegenständliche werden grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) unter

Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter sowie Bauzustand und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte - orientieren.

Da im gegenständlichen Bewertungsfall Kaufverträge vergleichbarer Sachen vorliegen, wird hier das Vergleichswertverfahren angewendet. Der Wert von nicht vermieteten Eigentumswohnungen wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gem § 4 LBG ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

3.2. Ermittlung des Vergleichswertes

Gemäß § 10 LBG sind beim Vergleichswertverfahren die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen. In der Regel werden beim Vergleichswertverfahren die Vergleichskaufpreise auf €/m² Nutzfläche oder auf €/Miteigentumsanteil bezogen.

Dabei ist der Wert über die Bewertungsmerkmale der Vergleichskaufpreise erforderlichenfalls zu korrigieren und dem Bewertungsobjekt anzupassen. Es werden zunächst Kaufpreise erhoben, welche für vergleichbare Objekte, das sind hier vergleichbare Wohnungen derselben Liegenschaft, erzielt wurden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Diese Werte werden insofern überprüft, ob diese nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden. Sofern die Vergleichspreise nicht im zeitlichen Verhältnis zum Bewertungsstichtag sind diese Schwankungen zu berücksichtigen. Nachdem die Vergleichspreise, trotz der zeitlichen Bandbreite äußerst harmonisch sind, wird auf eine Indexierung verzichtet.

Schließlich sind sonstige Bewertungsmerkmale der Vergleichskaufpreise erforderlichenfalls zu korrigieren und dem Bewertungsobjekt anzupassen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten. Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen.

Die nachstehende Tabelle zeigt entgeltliche Vergleichstransaktionen im Gebäude Kärntner Straße 22/Neuer Markt 5, 1010 Wien. Zum Vergleich sind diejenigen Werte heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

Vergleichsobjekte – Gesamtübersicht Quadratmeter

Nr.	V-Datum	Top	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Anmerkung
1	07.10.2024	W 15 (6. OG)	135,73 m ²	€ 3.000.000	€ 22.102,70	
2	25.06.2021	W 8	121,90 m ²	€ 2.099.800	€ 17.225,60	ausgeschieden
3	25.02.2014	W 14 (6. OG)	135,76 m ²	€ 1.950.000	€ 14.363,58	ausgeschieden
4	24.04.2025	W 8	121,90 m ²	€ 2.340.000	€ 19.196,06	
5	12.12.2022	W 10	127,95 m ²	€ 2.700.000	€ 21.101,99	ausgeschieden
6	24.09.2021	W 9	65,67 m ²	€ 1.140.000	€ 17.359,52	

Vergleichsobjekte – Gesamtübersicht - Nutzwerte

Nr.	V-Datum	Top	Anteil	Kaufpreis	KP/Anteil	Anmerkung
1	07.10.2024	W 15 (6. OG)	137	€ 3.000.000	€ 21 897,81	
2	25.06.2021	W 8	129	€ 2.099.800	€ 16.277,52	ausgeschieden
3	25.02.2014	W 14 (6. OG)	137	€ 1.950.000	€ 14.233,58	ausgeschieden
4	24.04.2025	W 8	129	€ 2.340.000	€ 18.139,53	
5	12.12.2022	W 10	135	€ 2.700.000	€ 20.000,00	ausgeschieden
6	24.09.2021	W 9	67	€ 1.140.000	€ 17.014,93	

Der Vergleichspreis 3 vom 25.02.2014 scheidet mangels zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag aus. Eine Indexierung würde zu einem rechnerischen Vergleichswert von ca. 21.000,00 €/m² führen. Der Vergleichspreis 2 betrifft den Verkauf der Wohnung Top 8. Es handelt sich um das identische Objekt wie der Vergleichspreis 4 und ist daher auszuschneiden. Der Vergleichspreis 5 betrifft das Bewertungsobjekt Top 10 selbst. Der historische Erwerbspreis des Bewertungsobjektes selbst kann nicht als Vergleichswert herangezogen werden.

Bei den Vergleichspreisen Nr. 1, 4 und 6 werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Vergleichspreis 1 (W 15, 6. OG): Im Kaufvertrag ist ein Wohnungsgebrauchsrecht bis 30.09.2029 enthalten, das im Kaufvertrag mit € 375.000,00 bewertet wird. Dieser Betrag ist vom Kaufpreis in Abzug zu bringen. Das ergibt einen bereinigten Preis von € 2.625.000,00, je Anteil von € 19.160,58. Zusätzlich ist die höhere Stockwerkslage und die bessere Aussicht (kein Gesims) wertmindernd zu berücksichtigen. Das Nutzwertgutachten bildet die Stockwerksdifferenz nicht ab. Es wird daher ein Abschlag von 5 % auf den bereinigten Preis je Anteil angesetzt.

Vergleichspreis 4 (W 8): Diese Wohnung weist denselben Regelnutzwert mit der Bewertungswohnung aus. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Vergleichspreis 6 (W 9): Diese Wohnung weist eine deutlich geringere Wohnungsgröße auf. Es wird daher ein Zuschlag von 5 % angesetzt.

Infolge der zum Bewertungsstichtag dokumentierten, jedoch zum Zeitpunkt der Vergleichstransaktionen noch nicht absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen (insbesondere Dachsanierung, Erneuerung der Klimaanlage, Brüstungssanierung) sind die Vergleichspreise in Form eines pauschalen Abschlages von 5 % anzupassen.

Nr.	V-Datum	Top	Anteile	Kaufpreis bereinigt	KP/Anteil	Anpassung	€/Anteil ber.
1	07.10.2024	W 15	137	€ 2.625.000	€ 19.160,58	-10 %	€ 17.244,52
4	24.04.2025	W 8	129	€ 2.340.000	€ 18.139,53	-5%	€ 17.232,55
6	24.09.2021	W 9	67	€ 1.140.000	€ 17.014,93	-5%;+5%=0	€ 17.014,93
					Mittelwert je Anteil:		€ 17.164,00

Vergleichswertermittlung: Wohnung W 10	
Anzusetzender Vergleichspreis je Anteil	€ 17.164,00
Miteigentumsanteile W 10 (B-LNr.: 26)	135 / 6.260
Vergleichswert (135 × € 17.164,00)	€ 2.317.140,00
Verkehrswert gerundet	€ 2.317.000,00
Preis/Quadratmeter rd. 128m²	rd. € 18.102,00

Der ermittelte Wert der gegenständlichen Wohnung spiegelt unter Berücksichtigung obiger Ausführungen den Marktwert wider, ist jedenfalls plausibel und es sind keine anderen Korrekturfaktoren in Ansatz zu bringen.

3.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der 135/6260-Anteile - Wohnungseigentum an W 10 (B-LNr.: 26) der Liegenschaft EZ 598, Grundbuch 01004 Innere Stadt, wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 20.04.2026 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offener Wohnbeiträge, mit:

rd. € 2.317.000,00

(in Worten: Euro zweimillionendreihundertsiebzehntausend)

festgestellt.

Steinriegl, am 19.05.2026



4. FOTODOKUMENTATION



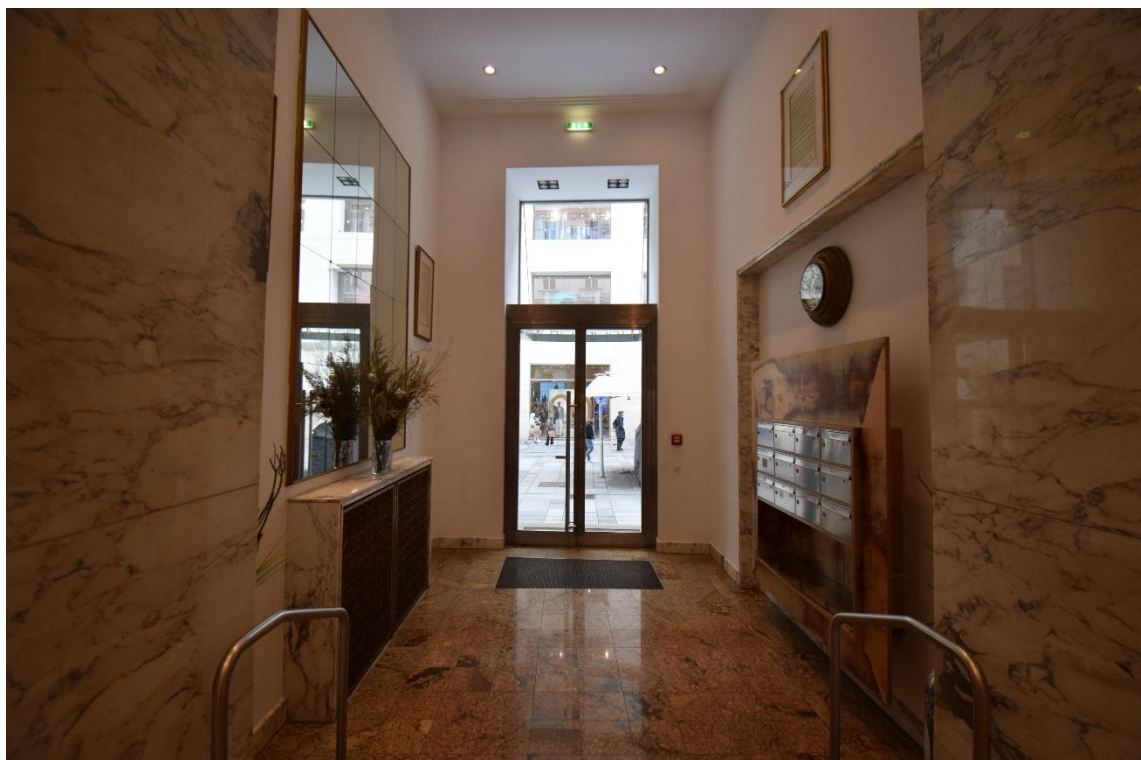
Straßenansicht Kärntner Straße



Ansicht Neuer Markt



Gebäude/Wohnungszugang Kärntner Straße



Eingangshalle/Briefkästen Kärntner Straße



Zugang zu Aufzug



Wohnung W 10



Vorraum



Vorraum



Wohn- Essraum



Wohn- Essraum



Brüstung



Küche



Vorraum



Zimmer / unterteilt – Vorraum



Zimmer / unterteilt – Vorraum



Zimmer / unterteilt – Garderobe



Zimmer / unterteilt – Garderobe



Zimmer



Zimmer



Schrankraum



Bad



WC



Kellergang



Kellerabteil

5. BEILAGEN

- Wohnungsplan
- Kellerplan
- Verschreibungen per 01.01.2026
- Kontoauszug März 2026
- Vorausschau für 2026
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.09.2025
- Energieausweis vom 07.06.2023 (Wohngebäude)
- 2. Neufassung eines Wohnungseigentumsvertrages samt Berichtigung der Mindestanteile zu TZ 2300/05
- Entscheidung der Magistratsabteilung 16, Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten vom 06.07.2004 samt Rechtskraftbestätigung vom 23.09.2004 und integrierten Nutzwertgutachten vom 08.05.2003
- Gutachten gemäß § 6 Abs 1 WEG 2002 vom 08.05.2003
- Topografie vom 08.04.2003 (auszugsweise)
- Verwaltungsbedingungen
- Bittleihvertrag vom 24.03.2004
- Vereinbarung und Servituts- und Pfandrechtsvertrag vom 28.06.2005
- Bescheid vom 29.03.2000 zu MA 35-ÖB/1-165/99- Neuer Markt (Schaffung von Dachgeschoßen, bauliche Änderungen, Baubewilligung)
- Bescheid vom 11.02.2002 zu MA 37-BB/1-251/2001- Neuer Markt (Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, Teil-Fertigstellungsanzeige)
- Bescheid vom 01.07.2002 zu MA 37-BB/1-95/2002 – Neuer Markt (Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, Teil-Fertigstellungsanzeige)
- Bescheid vom 26.03.2003 zu MA 37-BB/1-68/2002 – Neuer Markt (Bewilligung zur Abweichung vom Bauvorhaben)
- Fertigstellungsanzeige vom 11.11.2003