

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GZ 50 E 6/26y Zwangsversteigerung

der Liegenschaftsanteile

EZ 2240 B-LNr 22

KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien

Wohnungseigentum



1050 Wien, Sankt-Johann-Gasse 16

Rechtssache 50 E 54/25f

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
Hauptstraße 39, 2225 Zistersdorf
Firmenbuchnummer 055056s

vertreten durch:

Mag. Helmut Marschitz & Dr. Harald G.
Beber Rechtsanwälte (GesbR)
Oserstraße 19-21, 2130 Mistelbach
(Zeichen: 25/365)

1. Verpflichtete Partei:

Projekt A.M.2 GmbH
Werdertorgasse 5-7/Top 2, 1010 Wien
Firmenbuchnummer 529109b

2. Verpflichtete Partei

Marsel Nikolic
geb. 25.06.1996
Laxenburger Straße 68-72 /1 /1601, 1100
Wien

3. Verpflichtete Partei

Mario Markovic
geb. 04.05.1997
Tiefer Graben 8-10 /19, 1010 Wien

4. Verpflichtete Partei

Alexander Alexandrov
geb. 21.10.1996
Kaiserstraße 66 /1 /19, 1070 Wien

Wegen: EUR 680.523,58 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen.)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	5
1.1.	AUFTRAG	5
1.2.	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3.	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5.	VORBEMERKUNGEN	6
1.6.	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	7
1.7.	KONFORMITÄTSERKLÄRUNG ZUR UNABHÄNGIGKEIT	7
2.	BEFUND	8
2.1.	GRUNDBUCHSTAND	8
2.2.	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	10
2.2.1.	Makrolage	10
2.2.2.	Mikrolage - Infrastruktur	11
2.2.3.	Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	14
2.2.4.	Gebäude	18
2.2.4.1.	Wohnungseigentum an Wohnung W 12	18
2.2.4.2.	Nutzfläche	19
2.2.4.3.	Plan	20
2.2.5.	Bau- und Erhaltungszustand	24
2.3.	BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	24
2.4.	ZUBEHÖR	24
2.5.	ÖFFENTLICHE ABGABEN	24
2.6.	ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	25
3.	BEWERTUNG	26
3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	26
3.2.	SACHWERTVERFAHREN	27
3.2.1.	Bodenwert	27
3.2.2.	Bauzeitwert	28
3.2.2.1.	Sachwert	28
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29

3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	29
3.3.2.	Marktanpassung	29
3.4.	VERKEHRSWERT	30
4.	ZUSAMMENFASSUNG	31
5.	ANMERKUNGEN	31
6.	FOTODOKUMENTATION	32
7.	BEILAGEN	37
7.1.	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	37
7.2.	PROTOKOLL DER HAUSVERSAMMLUNG	48
7.3.	AKTUELLE VORSCHREIBUNG	51

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 6/26y–ON 15 wurde ich am 04.03.2026 und in der Folge nochmals mit GZ 50 E 6/26y–ON 5 am 21.04.2026 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch beauftragt, den Verkehrswert der 97/948-Anteile B-LNr 22 der KG 01008 Margarethen EZ 2240 zum Zweck der mit Beschluss vom 26.01.2026 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 17.06.2026 festgelegt.

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 08.04.2026, 09.30 Uhr bis 09.45 Uhr – kein Zutritt möglich
- Befundaufnahme am 17.06.2026, 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von Gerichtsvollzieher, Schlosser und Zeugen
- Grundbuchauszug vom 19.11.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 25.03.2026
- Abfrage Flächenwidmung online vom 25.03.2026
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 25.03.2026
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 28.04.2026
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung Zoder Immobilienverwaltung
 - Mail vom 25.03.2026
 - Aktuelle Verschreibung
 - Stand Rücklage per 31.12.2025
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 15.11.1995
- Vergleichspreisenerhebungen
 - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten setzt eine kontaminationsfreie Liegenschaft voraus, beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann. Jegliche Abweichung (insb. von den übergebenen Unterlagen) oder nachträgliche Änderung kann das Ergebnis dieses Gutachtens beeinflussen und macht gegebenenfalls eine Abänderung oder Neubewertung durch den SV notwendig.

Das Gutachten stellt keine bautechnische Untersuchung, keine Bauzustandsanalyse und keine Prüfung auf Konformität mit baupolizeilichen oder technischen Normen dar.

Für Mängel und Schäden, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht sichtbar waren (z. B. hinter Verkleidungen, im Erdreich, unter Bodenbelägen oder in Leitungssystemen), sowie für verborgene Mängel der Bausubstanz (z. B. Schwammbefall, Schimmelpilze, chemische Belastungen) wird keine Haftung übernommen.

Eine Prüfung der statischen Sicherheit, der chemischen Zusammensetzung von Baustoffen (z. B. Asbest) oder der Bodenbeschaffenheit (Kontaminationen) wurde nicht durchgeführt.

Technische Anlagen (Heizung, Elektro, Aufzüge etc.) wurden lediglich auf Vorhandensein, nicht jedoch auf ihre uneingeschränkte Funktion oder die Einhaltung aktueller Sicherheitsvorschriften geprüft.

Der Sachverständige unterstellt die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Behörden, Eigentümern oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Eine Nachprüfung der Richtigkeit dieser Auskünfte erfolgt nur bei offensichtlichen Unstimmigkeiten.

Die Haftung des Sachverständigen für Schäden, die aus einer unrichtigen Gutachtenerstellung resultieren, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die maximale Haftungshöhe richtet sich nach der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung des Sachverständigen, sofern gesetzlich keine zwingenden anderen Regelungen bestehen.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

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

1.7. KONFORMITÄTSERKLÄRUNG ZUR UNABHÄNGIGKEIT

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

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2240

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 22 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2513/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
500/7	GST-Fläche	392	
	Bauf.(10)	260	
	Bauf.(20)	132	Sankt-Johann-Gasse 16

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

22 ANTEIL: 97/948

Projekt A.M.2 GmbH (FN 529109b)

ADR: Kärntner Straße 21-23/2/10, Wien 1010

a 8078/1996 Wohnungseigentum an W 12

b 4534/2021 Kaufvertrag 2021-04-06 Eigentumsrecht

***** C *****

51 a 5855/2009 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem. Pkt. III.
der Vereinbarung 2009-05-15

61 auf Anteil B-LNR 22

a 4534/2021 Pfandurkunde 2021-04-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 665.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 7546/2025 Klage (HG Wien, 19 Cg 84/25 m)

c 617/2026 Versteigerungsverfahren eingeleitet siehe C-LNR 76

62 auf Anteil B-LNR 22

a 7289/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 804/22b)

65 auf Anteil B-LNR 22

a 5204/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 744/23m)

c gelöscht

67 auf Anteil B-LNR 22

a 10022/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 733/23 m)

b gelöscht

68 auf Anteil B-LNR 22

b 2364/2024 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 67

69 auf Anteil B-LNR 22

a 3343/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 529/24 s)

b gelöscht

70 auf Anteil B-LNR 22

a 8345/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 916/24 z)

b gelöscht
 73 auf Anteil B-LNR 22
 a 1591/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 101/25 t)
 b gelöscht
 75 auf Anteil B-LNR 22
 a 11090/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (37 C 741/25 h)
 b 1068/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 77
 76 auf Anteil B-LNR 22
 a 617/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 680.523,58
 Zinsen/Kosten gem Beschluss 2026-01-26
 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
 (50 E 6/26 y)
 b 617/2026 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 61
 77 auf Anteil B-LNR 22
 a 1068/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 2.442,89
 Zinsen/Kosten gem Beschluss 2026-02-06
 für EG Sankt-Johann-Gasse 16
 (50 E 9/26i Beitritt zu 50 E 6/26y)
 b 1068/2026 Klage siehe C-LNR 75
 78 auf Anteil B-LNR 22
 a 2513/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.400,--
 Zinsen/Kosten gem Beschluss 2026-03-17
 für Dr. Bertram BROESIGKE geb 1959-08-16
 (50 E 19/26 k - 50 E 6/26 y)

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

Grundbuch

25.03.2026 13:01:14

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 2240 besteht laut Grundbuchauszug vom 25.03.2026 aus dem Grundstück Nr. 500/7 im Gesamtausmaß von 392 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Keine Eintragungen im A2 Blatt zum Bewertungsstichtag.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen insg. 97/948 Anteile B-LNr. 22 ist **Projekt A.M.2 GmbH (FN 529109b)** eingetragen.

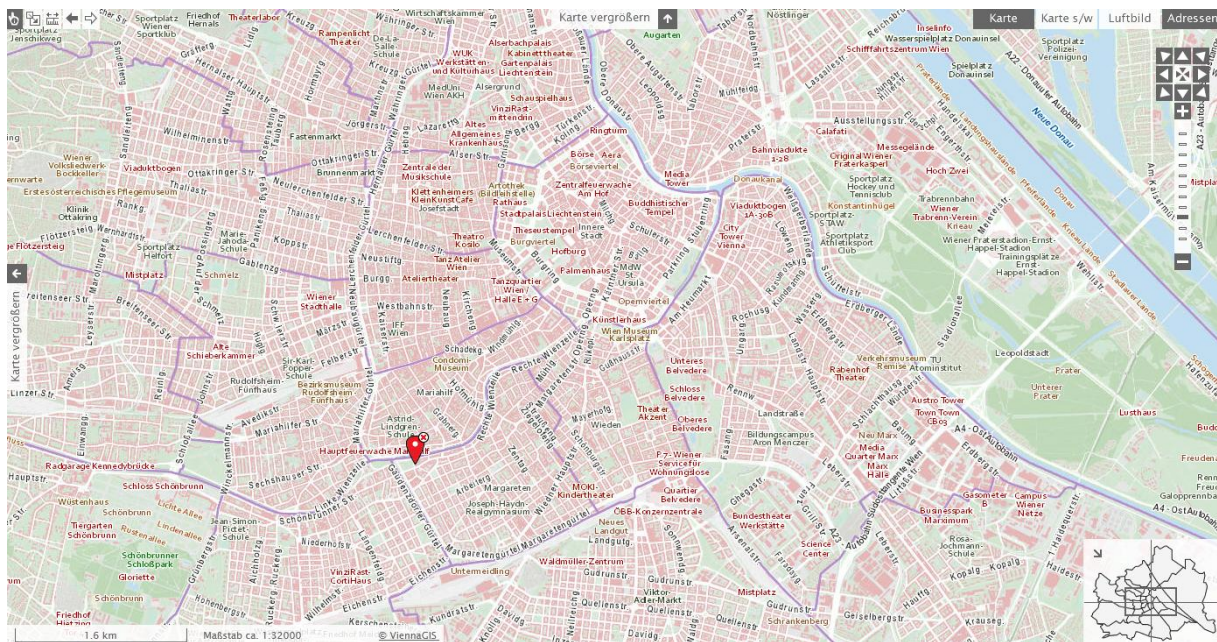
Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Benützungsregelung, Pfandrechte und Klagsanmerkungen wird lediglich hingewiesen.

Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bücherlichen Lastenfreiheit.

2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.2.1. Makrolage

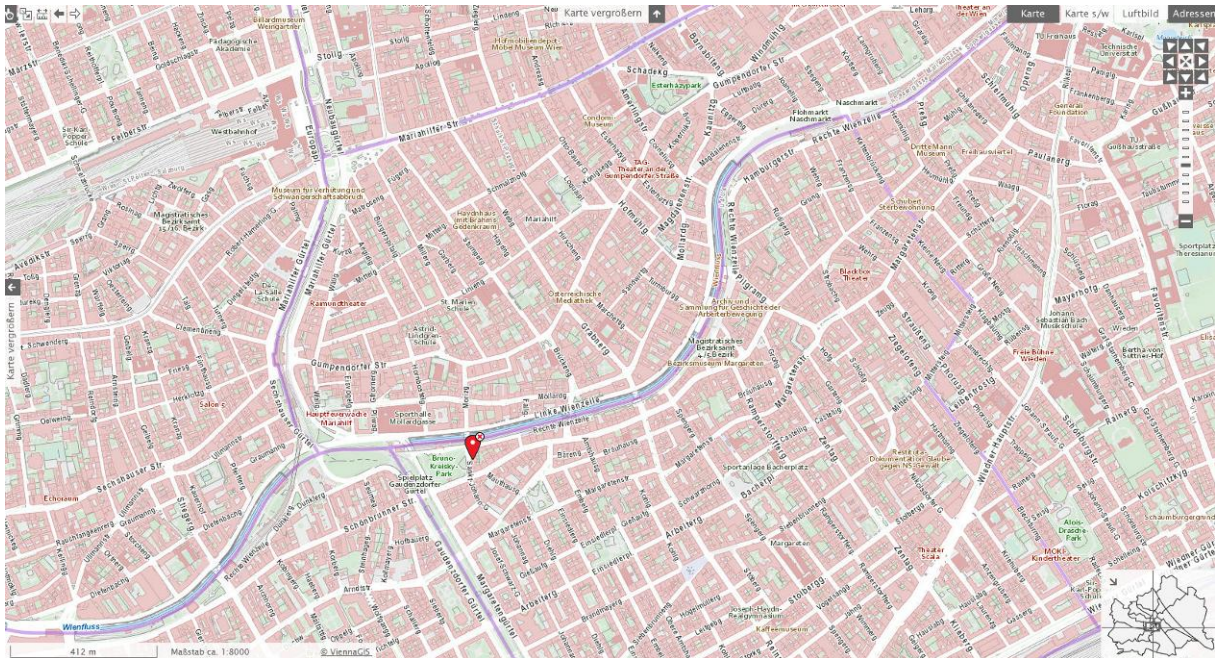


Quelle: (c) ViennaGIS

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

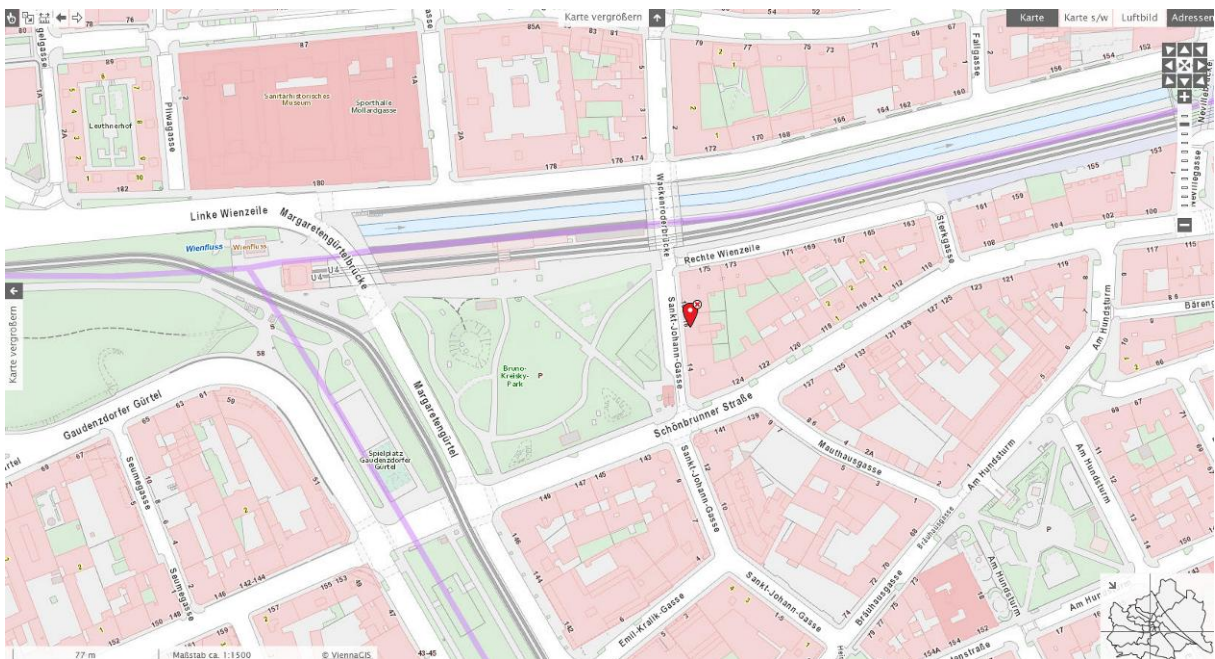
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im fünften Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; Der Bezirk Margareten zählt zu den inneren, dicht verbauten urbanen Bezirken der Stadt Wien und hat die höchste Bevölkerungsdichte der gesamten Stadt. Südlich des Wientals gelegen, grenzt er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

2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich direkt neben dem Bruno-Kreisky-Park zwischen der Schönbrunner Straße und der Rechten Wienzeile im Nahbereich der Wiener Gürtel Straße.



Quelle: (c) ViennaGIS

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

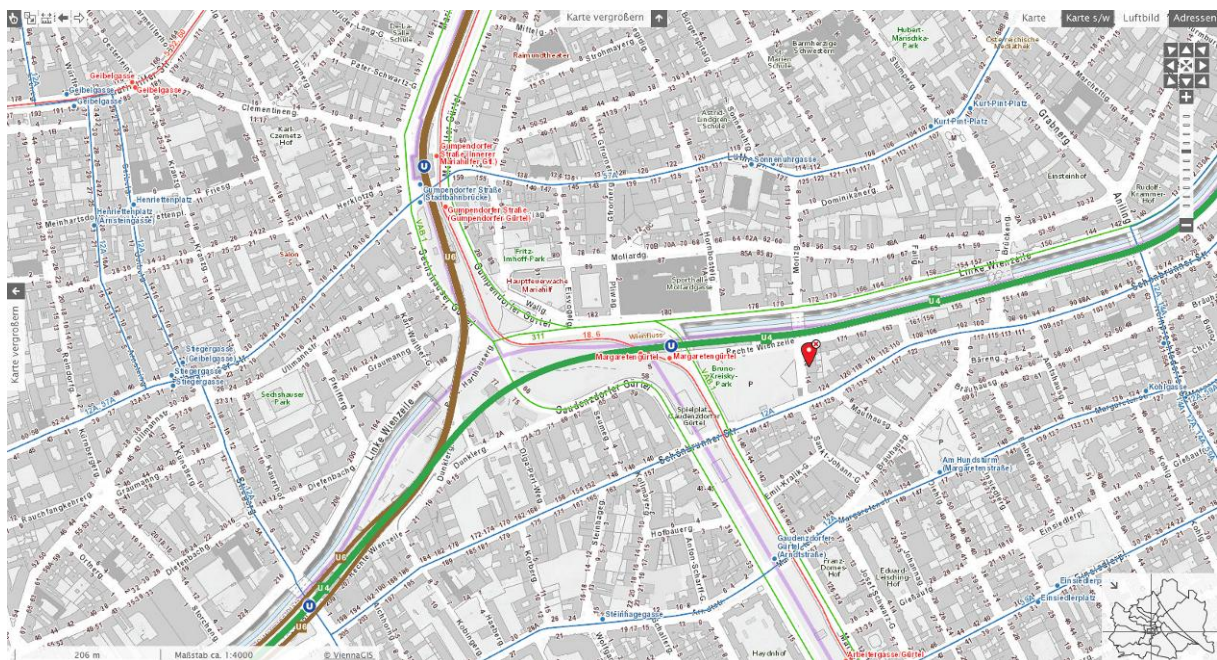
Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

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

Erläuterung der Lagekriterien:

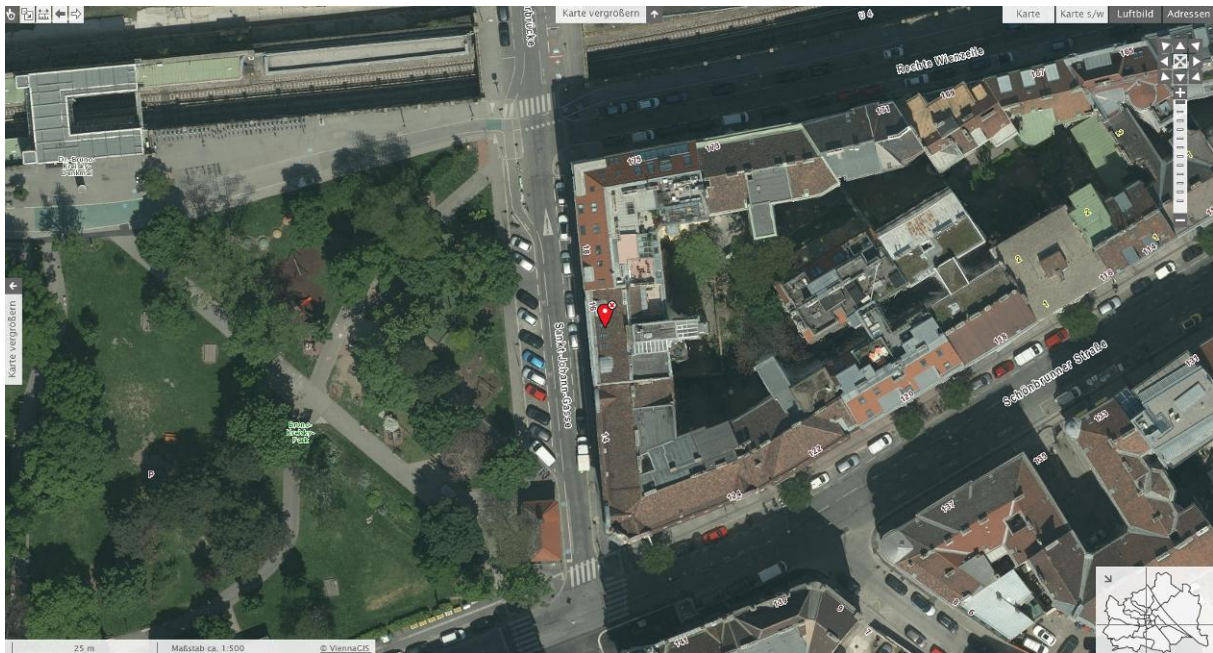
hochwertig	Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
sehr gut	Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
gut	Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
mäßig	Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung

Die Liegenschaft ist über den Gaudenzdorfer Gürtel und die Triester Straße bzw. die Linke Wienzeile und die Hadikgasse an das hochrangige Straßennetz angeschlossen.



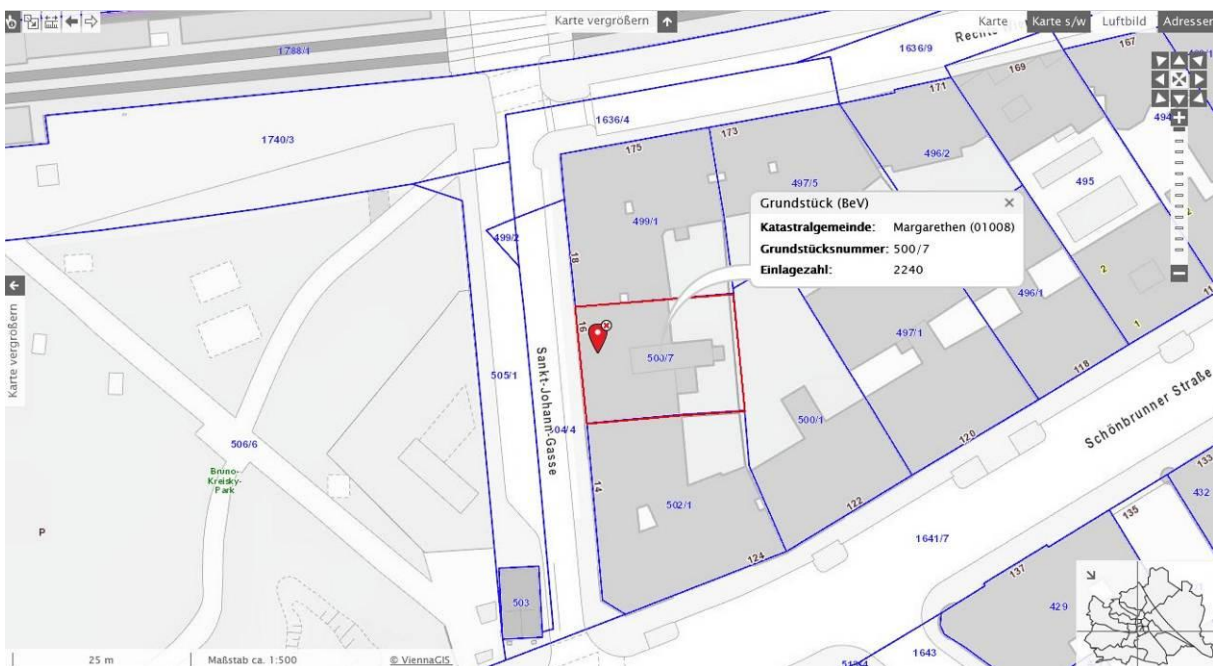
Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft ist durch die unmittelbare Nähe zum Margaretengürtel und zum Bruno-Kreisky-Park sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz der Wiener Linien mit mehreren U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien in Gehdistanz angebunden.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 500/7 im Gesamtausmaß von 392 m² gemäß den Angaben im Grundbuch.

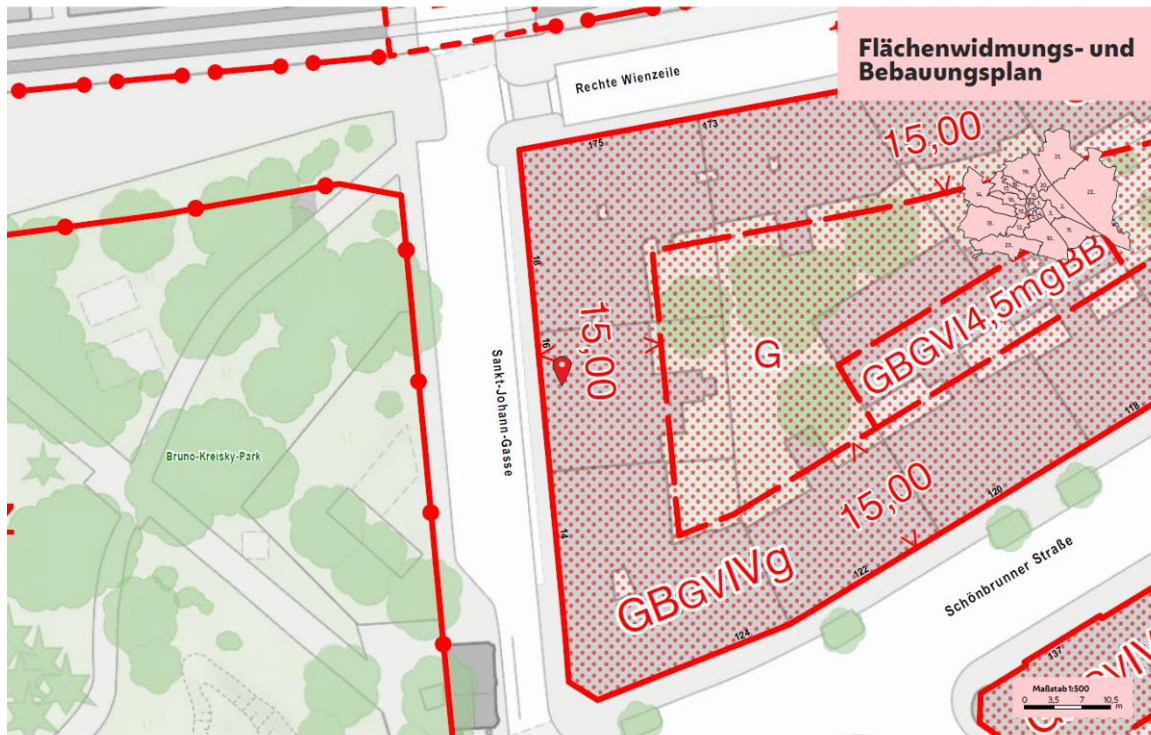


Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft ist viereckig konfiguriert und relativ eben.

2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 25.03.2026) ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung GBGV IV g (Bauland Gemischtes Baugebiet- Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise); hofseitig sind G – Gärten ausgewiesen; und liegt in einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 25.03.2026 12:48

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

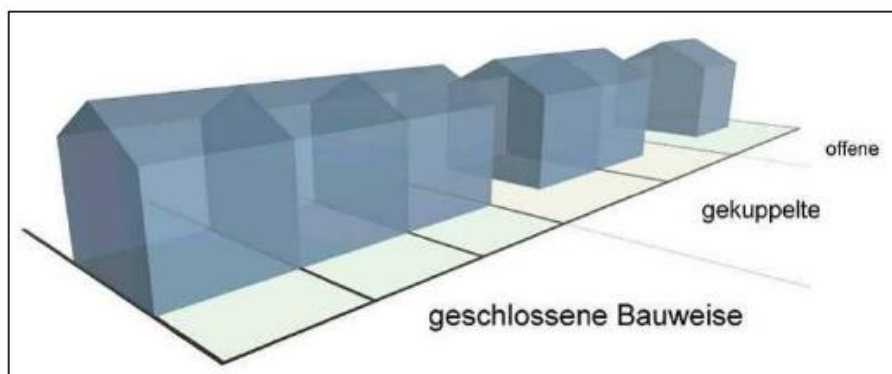
Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GS GM	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

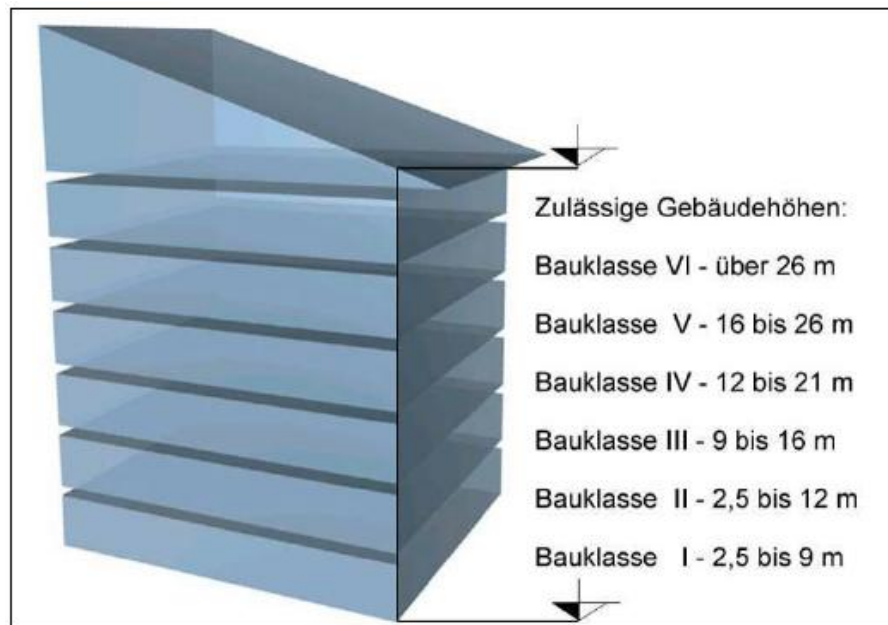
W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belastigt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

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

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



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



Schutzzonen

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

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

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

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

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

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

Wohnzonen

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

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

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

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

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

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

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

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal¹ des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Margarethen 500/7 (Grundstück)"

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

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

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

2.2.4. Gebäude

Die Liegenschaft Sankt-Johann-Gasse 16 ist ein klassisches Wiener Zinshaus der Gründerzeit, erbaut um 1900. Die Bauform ist als Straßentrakter konzipiert.

Es besteht aus Souterrain, Erdgeschoss und vier Obergeschossen und einem zweigeschossigen Dachbodenausbau.

Die Erschließung erfolgt von der Sankt-Johann-Gasse über ein am linken Rand des Gebäudes gelegenes zweiflügeliges verglastes Holztor mit Oberlichte über einen Durchgang zum Innenhof; rechter Hand zum Stiegenhaus mit Personenlift, dessen Ausstiege jeweils im Halbstock versetzt sind.

Die Fassade straßenseitig weist eine gegliederte Fassade mit Gesimsen über dem ersten und zweiten Regelgeschoss, sowie Pilastern in den beiden obersten Regelgeschossen auf; die hofseitige Fassade ist glatt geputzt. Hofseitig sind nachträglich Balkone errichtet worden. Anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster sind teilweise Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut.

In den Allgemeinflächen sind noch historische Zementfliesen und die Naturstiebtrepfen erhalten.

Der Allgemeinzustand der Liegenschaft kann als mittel bis gut bezeichnet werden; hofseitig ist aufsteigende Feuchtigkeit ersichtlich und hat Schäden an der Malerei verursacht.

2.2.4.1. Wohnungseigentum an Wohnung W 12

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte mit Wohnungseigentumsvertrag vom 15.11.1995. Die Fertigstellungsanzeige im Bauakt datiert vom 16.05.2008; als fiktives Baujahr wird 2008 angenommen.

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr. 22 – Wohnung W 12 liegt im 1. und 2. Dachgeschoss straßenseitig und hat lt. Einreichplan vom Mai 1991 eine Wohnnutzfläche von 93,78 m² zuzüglich 42,04 m² Dachterrasse; die Ausführung in der Natur weicht davon ab.

Man betritt die Wohnung vom Stiegenhaus kommend im 1. Dachgeschoss in den Vorraum mit einem WC rechts nach der Wendeltreppe zum 2. Dachgeschoss. Abweichend vom Einreichplan befindet sich nun linker Hand ein Badezimmer im Rohbau (anstelle der Küche); der Wohnraum wurde verkleinert und ein Heizraum (ohne Heizgerät) abgetrennt. Anstelle des Abstellraum geradeaus befindet sich ein Durchgang zum straßenseitigen Zimmer, welches offenbar als Wohnküche verwendet werden sollte. Im 2. Dachgeschoss mündet die Wendeltreppe in einen Vorraum, dessen vorgelagertes Flachdach (über dem allgemeinen Stiegenhaus) als Wintergarten ausgebaut wurde. Rechter Hand befindet sich die Dachterrasse, welche auch flächenmäßig kleiner ausgeführt wurde, da ein Teil in den Vorraum einbezogen und ebenfalls als Wintergarten ausgebaut wurde. Daneben befindet sich noch ein WC.

Der Bauzustand weicht vom genehmigten Bauplan ab und muss möglicherweise rückgebaut werden

Es besteht in gegenständlicher Wohnung eine Konsensabweichung. Der errichtete Wintergarten entspricht nicht dem Baukonsens. Einvernehmliche Klärungen unter den

Eigentümern waren lt. Auskunft der Hausverwaltung bisher fruchtlos. Die Dachausführung/Wintergarten laut Konsens ist kleiner als die aktuelle Außenhaut. Die der Berechnung zugrunde liegenden Flächen beziehen sich auf den Planstand (Konsens).

Bei der Befundaufnahme ist darüber hinaus ersichtlich, dass Probeöffnungen im Bereich des Fussbodenaufbaues, sowie im Bereich von Dachschrägen und mit Gipskartonplatten verkleideten Drempeiwänden, Laibungen und Wohnungstrennwänden veranlasst wurden.

Dabei wurde offenbar festgestellt, dass der erforderliche bauliche Brandschutz nicht gegeben ist und die erforderlichen bauphysikalischen Eigenschaften nicht vorhanden sind, Boden- und Wandaufbauten nicht plangemäß ausgeführt sind und daher einer umfassenden Sanierung bedürfen (siehe dazu auch das Protokoll der Hausversammlung / Beilagen Punkt 7.2.).

Ein bautechnisches Gutachten liegt der Hausverwaltung vor.

Ein Einlagerungsraum im Keller ist der Wohnung zugeordnet, jedoch nicht verbüchert.

2.2.4.2. Nutzfläche

Zu Bewertungszwecken werden weiterhin die Flächenangaben im Einreichplan herangezogen.

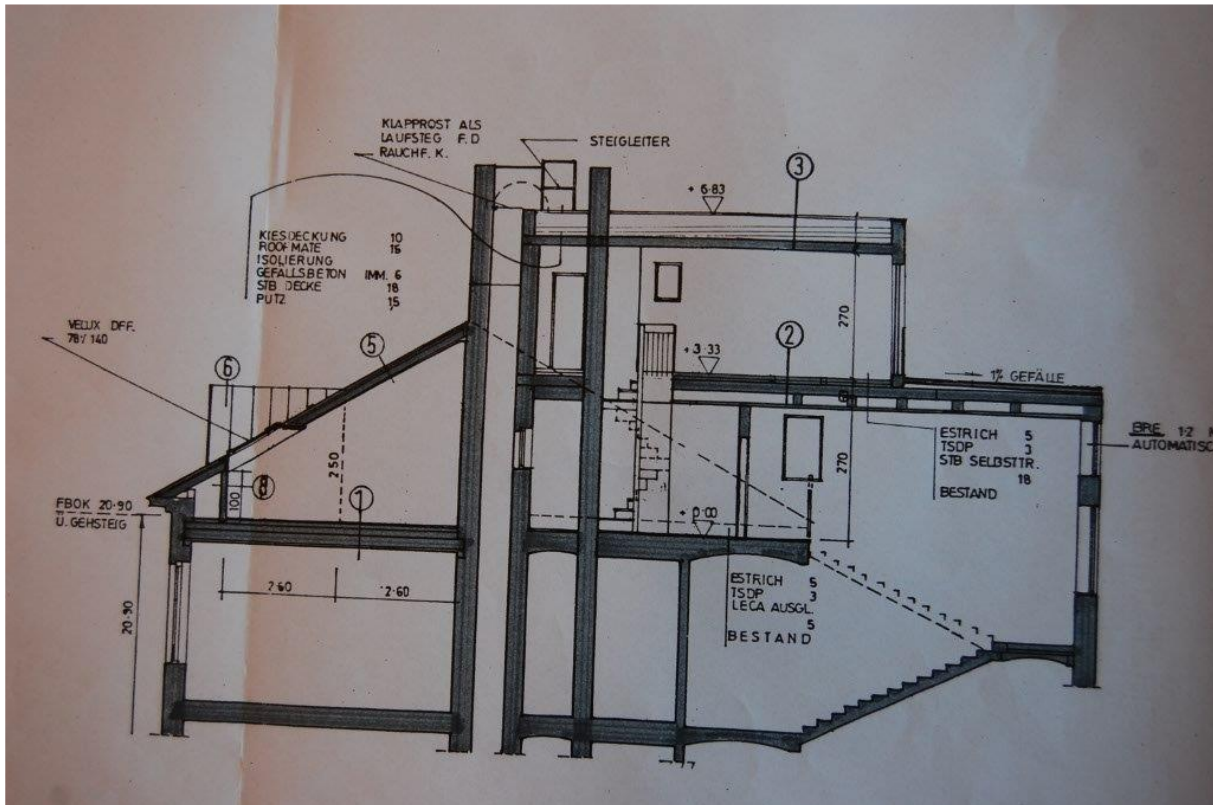
Die Flächen werden wie folgt gewichtet, Wohnflächen mit dem Faktor 1,0, Dachterrasse mit dem Faktor 0,2:

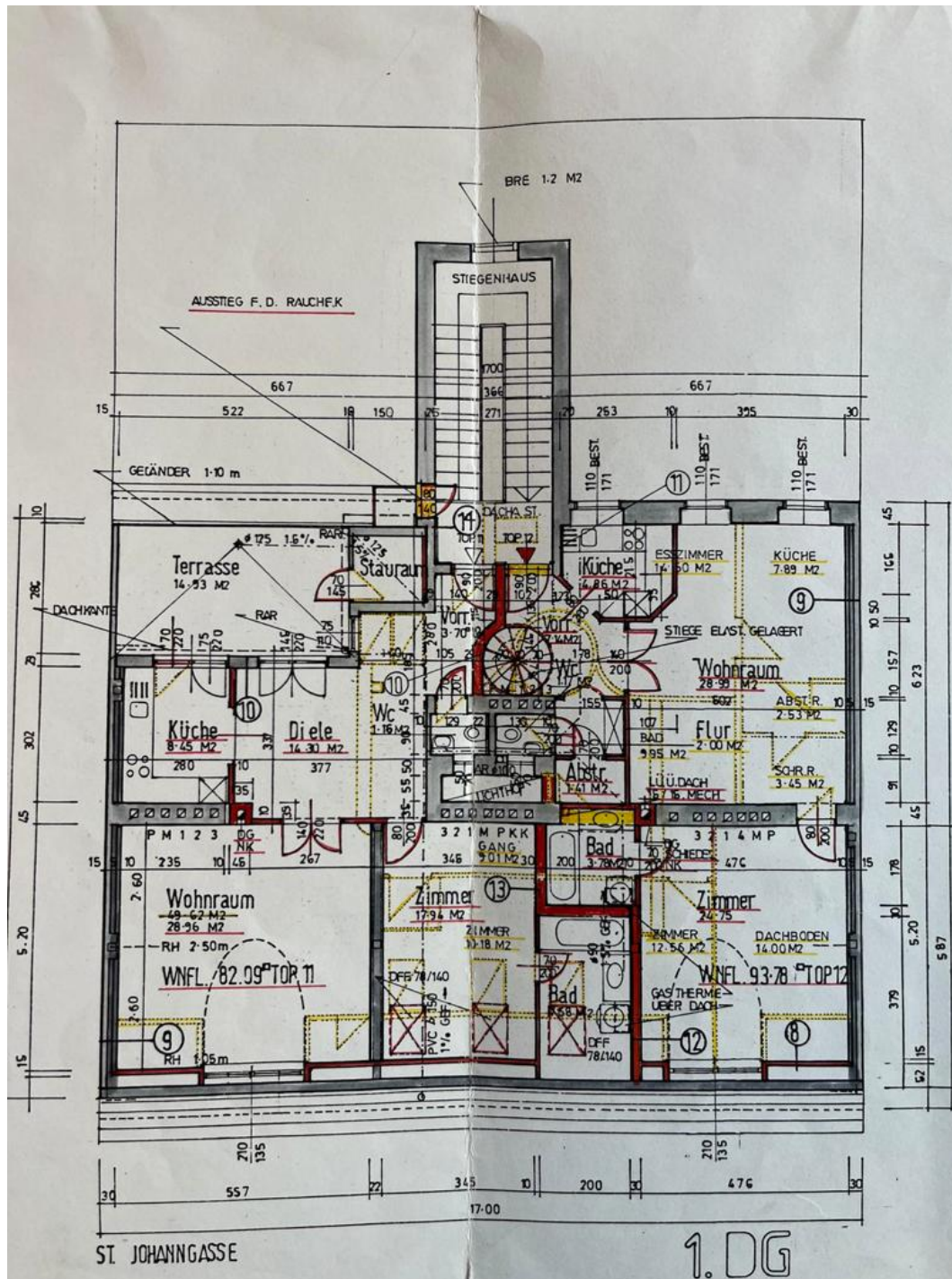
Wohnfläche	Terrasse	gewichtete Fläche
93,78 m ²	42,04 m ²	102,19 m ²

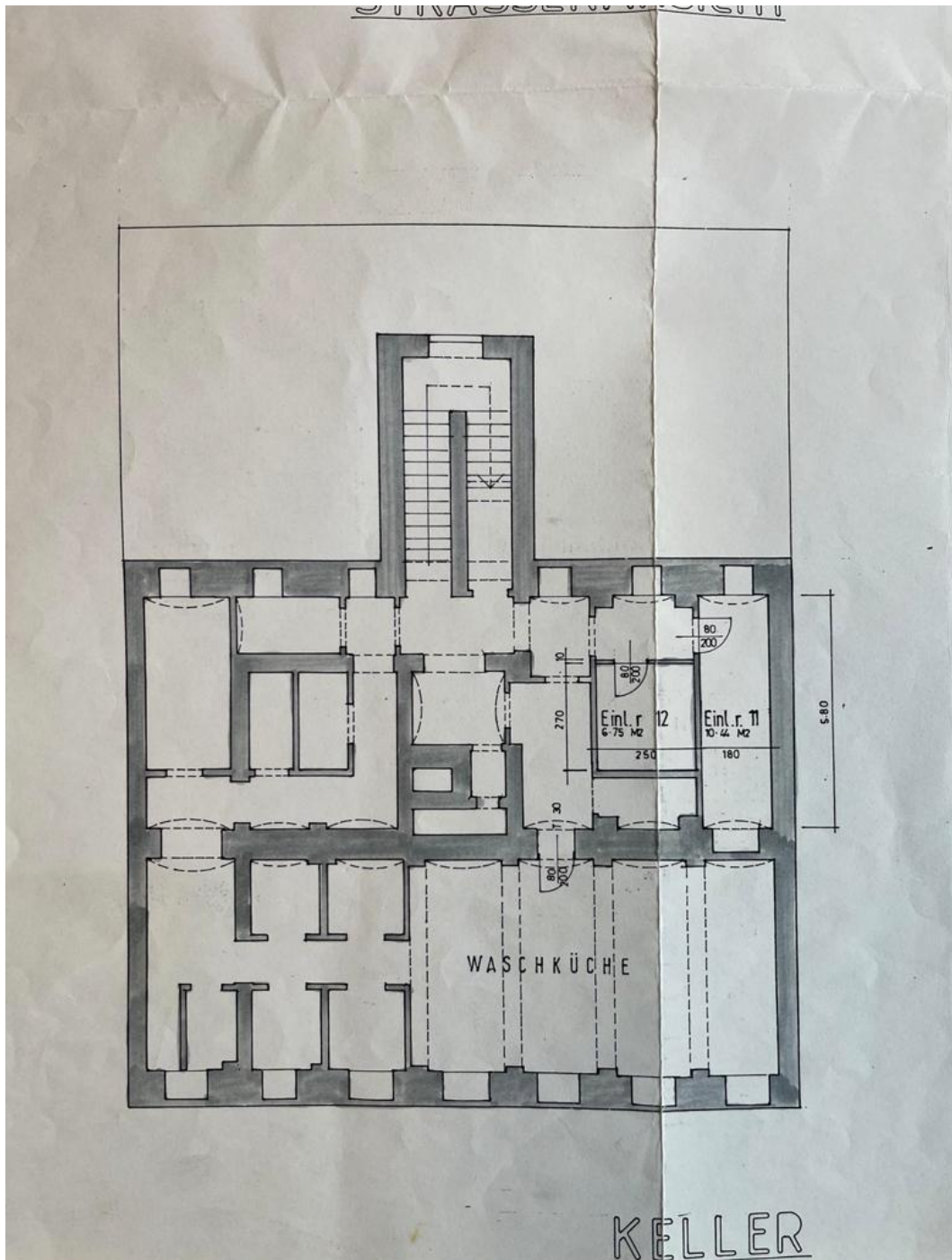
2.2.4.3. Plan

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

Einreichplan v. Mai 1991







2.2.5. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bauzustand weicht vom genehmigten Bauplan ab und muss möglicherweise rückgebaut werden; die gesamte Wohnung bedarf einer umfassenden Sanierung.

Der Gesamtzustand der Wohnung W 12 wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **schlecht** zu bezeichnen.

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

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

2.3. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Lt. aktueller Vorschreibung 04/2026 (siehe Beilagen Punkt 7.3.) betragen die Betriebskosten und Reparaturrücklage wie folgt:

Wohnung 12: Reparaturrücklage	EUR 116,38
Betriebskosten excl. USt.	EUR 235,26
Liftbetriebskosten excl. USt.	<u>EUR 73,83</u>
	EUR 425,47 excl. Ust.
	EUR 456,38 inkl. Ust.

Per 31.12.2025 betrug der Stand des Rücklagenbankkontos EUR 3.000,00 entsprechend den Informationen der Hausverwaltung.

Für 2026 sind Sanierungsarbeiten am Dach geplant (siehe Beilagen Punkt 7.2.)

2.4. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN

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

2.6. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

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

Energieausweis für Wohngebäude
OiB österreichisches Institut für Bautechnik
OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	St. Johannastraße 16, 1050 - Bestand	Umsetzungsstand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Baujahr 1902
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	St. Johannastraße 16	Katastralgemeinde Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margarethen	KG-Nr. 1008
Grundstücksnr.	500/7	Seehöhe 180 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR, jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB ref,SK	PEB SK	CO ₂ eq,SK	fGE,SK
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

WWB_{ref} Der Wärmewasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmewasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmegabe sowie allfälliger Heizenergie.

HWB_{SK} Der Heizwärmebedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

IK Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, zusätzlich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines ggf. notwendigen Kälteenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GE,SK} Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf zuzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Kälteenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂eq Gesamter dem Endenergiebedarf zurechenbarer äquivalenter Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

SK Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Klimadaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1975 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieausweisung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2010/64/EU vom 30. Mai 2010) und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konsumdaten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-2015 und für Gas: 2013-2015, und es wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2020.051501 REPEA19 e19 - Wien 20.10.2020

Bearbeiter DI Kurt Karhan
Seite 1

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

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

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

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

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

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

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

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird nach Literatur und herrschender Lehre das Sachwertverfahren gem. §6 LBG angewendet, da üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG herangezogen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Ermittlung des Herstellungswertes der Baulichkeiten unter Abzug der technischen Wertminderung und der Zustandswertminderung (nach Heideck), sowie unter Hinzurechnung des gebundenen Bodenwertes und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen. Der Bodenwert wird diesfalls im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

3.2. SACHWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

§ 6. (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 ist 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.

3.2.1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

In der bewertungsgegenständlichen Lage wird zum Stichtag ein Grundkostenanteil in Höhe von EUR 3.000,00 bezahlt und in der Bewertung zum Ansatz gebracht.

Wie unter Punkt 2.2.4.1. detailliert ausgeführt, beträgt die gewichtete Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung gerundet wie folgt:

- | | | |
|--|--------------------|----------------|
| - Wohnung W 12: | 102 m ² | |
| 102 m ² x EUR 3.000,00 ergibt Grundkostenanteil | | EUR 306.000,00 |

3.2.2. Bauzeitwert

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird mit 100 Jahren angenommen. Infolge des Baujahres und Zustandes ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren. Der Ansatz der Wertminderung erfolgt linear.

102 m ² zu Herstellungskosten EUR 4.800,00 je m ² gewichtete Nutzfläche ergibt	<u>EUR 489.600,00</u>
abzüglich Baumängel (geschätzt 50 % der Herstellungskosten)	EUR – 244.800,00
abzüglich lineare Wertminderung (1-RND/GND=20,00%)	<u>EUR – 97.920,00</u>
	EUR 146.880,00
ergibt einen Bauzeitwert von (gerundet)	EUR 147.000,00

3.2.2.1. Sachwert

Wohnung Top 12

Grundkostenanteil	EUR 306.000,00
Bauzeitwert	<u>EUR 147.000,00</u>
ergibt einen Sachwert von	EUR 453.000,00

3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

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

3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Sachwert der Liegenschaft	EUR	453.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	453.000,00

3.3.2. Marktanpassung

Infolge der schwer einschätzbaren Kosten der Konsensherstellung; sowie aufgrund der derzeitigen Marktlage ist der Käuferkreis für derartige Objekte eingeschränkt.

Diesem Umstand wird mit einem Abschlag zur Marktanpassung in Höhe von rd. 10 % Rechnung getragen.

Sachwert der Liegenschaft	EUR	453.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	453.000,00
- Abschlag zur Anpassung an die Marktlage rd.10 %	EUR	<u>- 43.000,00</u>
Verkehrswert	EUR	410.000,00

3.4. VERKEHRSWERT

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

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

Der **Verkehrswert** von **W 12** beträgt gerundet **EUR 410.000**

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der 97/948 Anteile an
EZ 2240 KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien
 1050 Wien, Sankt-Johann-Gasse 16 Top W 12
 beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände
 zum Stichtag 17.06.2026
EUR 410.000
 in Worten: Vierhundertzehntausend Euro

Signiert von:	Georg Friedrich Johannes Berger
Datum:	03.08.2026 14:14:56
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	

Wien, am 03.08.2026

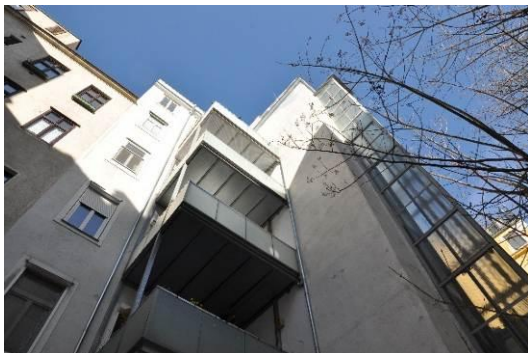
Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

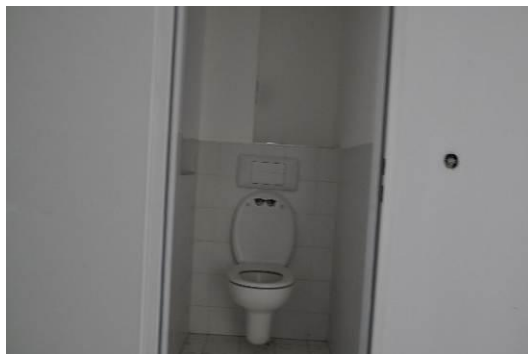
Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Beilagen 51 Seiten und wurde als elektronisch signiertes PDF File, sowie schriftlich in zweifacher Ausfertigung erstellt; 1 Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 2. Ausfertigung verbleibt im SV Akt.

6. FOTODOKUMENTATION

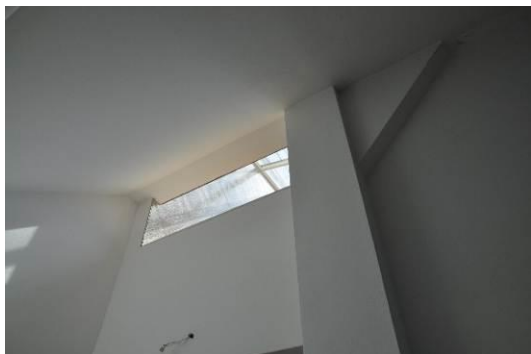
Allgemeine Teile



Top W 12









7. BEILAGEN

7.1. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

26/2608



Dr. Gunther Steinböck öffentl. Notar
1020 Wien, Taborstraße 39
Tel-fax 216 10 70 Serie, Fax 216 60 06

Angezeigt am: 22. JAN. 1998
 309600
 Finanzamt für Gebühren
 Verkehrssteuern in *Wien*



ÜBEREINKOMMEN
ZUR BEGRÜNDUNG
WOHNUNGSEIGENTUM

Verteiler: *RS*
 am: _____
 12. MRZ. 1997
 MZR ☐ nicht ☒ erledigt
 freigegeben: _____ gsm: _____

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 2240 des Grundbuches 01008 Margarethen Grundstücks Nr. 500/7 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt) Grundstücksadresse Sankt Johann-Gasse 16, wie folgt:

I.

Die Vertragschließenden sind zu den in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte 4 eingetragenen ideellen Anteilen bürgerliche bzw. außerbürgerliche Miteigentümer an der oben bezeichneten Liegenschaft. Da alle Miteigentümer an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes begründen wollen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile zu berichtigen bzw. auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen, und zwar auf die in der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, zentrale Schlichtungsstelle, vom 11.5.1993, Zahl: Schli 1/93 festgesetzten und in der Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Anteile.

Die außerbürgerlichen Miteigentümer sind mit der genannten Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle einverstanden und erklären ausdrücklich, daß gegen diese Entscheidung das Gericht bisher weder angerufen wurde, noch angerufen wird.

II.

Sämtliche Kosten und Gebühren, die aus Anlaß der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens entstehen, tragen alle Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Anteile.

III.

Sämtliche Miteigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, das aufgrund dieses Übereinkommens unter Hinweis auf die spätestens gleichzeitig mit dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums vorzulegenden Erwerbsurkunden im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes und des § 136 des Grundbuchgesetzes in der EZ. 2240 des Grundbuches 01008 Margarethen Grundstücks Nr. 500/7 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt), Grundstücksadresse Sankt Johann-G. 16, berichtigte Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen juristischen und natürlichen Personen, zu den in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werde, und daß die Eintragung über die bisherigen Eigentumsrechte in dieser Einlage gelöscht werden.

IV.

Die Vertragsabschließenden sind Eigentümer der in der Tabelle in der Spalte 1 bezeichneten Wohnungen, deren Größe, Ausstattung und Lage sich aus der oben zitierten Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle ergibt.

V.

Im Sinne des obengenannten Wohnungseigentumsgesetzes räumen sich die Vertragschließenden gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen - also das Wohnungseigentumsrecht - ein.

VI.

Sämtliche Miteigentümer geben somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ. 2240 des Grundbuches 01008 Margarethen Grundstücke Nr. 500/7 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt) Grundstücksadresse Sankt Johann-G. 16, die Beschränkung ihres Miteigentumsanteiles durch das mit diesem

Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Miteigentümers des Miteigentumsanteiles, mit denen es verbunden ist, einverleibt werde.

VII.

Festgehalten wird, daß die Benützung des im Hause einzubauenden Liftes lediglich Miteigentümern zusteht, die sich an den Kosten der Errichtung des Liftes beteiligen. Diese Miteigentümer haben jedoch auch alleine die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Aufzugsanlage im Verhältnis der Wohnnutzfläche ihrer Eigentumswohnungen zu tragen.

VIII.

Soweit dieses Übereinkommen keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

IX.

Festgehalten wird von allen Vertragspartnern, daß der ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft m.b.H. oder deren Rechtsnachfolger das Recht zusteht, den Dachboden auf eigene Kosten auszubauen, bzw. das Recht zum Dachbodenausbau - in welcher Form auch immer - zu verwerten und eine Aufzugsanlage im Haus einzubauen.

Alle Wohnungseigentümer verpflichten sich schon jetzt, die zum Ausbau des Dachbodens sowie zum Einbau des Liftes erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu fertigen.

Die ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft m.b.H. oder deren Rechtsnachfolger ist auch berechtigt, in den ihr verbleibenden Wohnungen Umbauten vorzunehmen, soweit die Rechte anderer Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden, Teile der Gangfläche bzw. Gang WC's in Wohnungen einzubeziehen.

Auch hier erklären die übrigen Wohnungseigentümer, diesen Baumaßnahmen schon jetzt zuzustimmen und die erforderlichen Erklärungen und Eingaben zu fertigen.

Festgehalten wird jedoch, daß die Kosten für alle diese Maßnahmen durch die ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs- Gesellschaft m.b.H. oder deren Rechtsnachfolger im Eigentum der einzelnen Wohnungen alleine zu tragen sind.

X.

Die die Wohnungseigentümer treffenden Betriebs- und Verwaltungskosten werden vereinbarungsgemäß nicht nach Liegenschaftsanteilen sondern nach den Nutzflächen verrechnet.

Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern nach § 19 WEG 1975 anzumerken.

Die Wohnungseigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Eintragungen ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft:

III DER AUFSCHRIFT:

- 1) die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums

IM EIGENTUMSBLATTE:

- 2) ob den in der Tabelle in Spalte 5 (fünf) angeführten Miteigentumsanteilen die Einverleibung des mit diesen Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 (eins) bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten

IM LASTENBLATTE:

- 3) die Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 Abs. 3 WEG im Sinne des Punktes X) dieses Vertrages.



1	2	3	4	5
	Top Miteigentümer geb.	Anschrift	Miteig.Ant.	948-stel
2	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		21
3	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		91
4	Dr. Volker Lock geb. 21.6.1934 Herla Lock geb. 27.9.1948	2136 Laa a.d. Thaya	40/944 40/944	81/1896 81/1896
5	Dr. Elisabeth Noisser geb. 20.11.1956	1100 Wien Selma Lagerlöf-gasse 19/1	90/944	97
6	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		73
7	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		87
8	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		73
9	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		87
10	Annemarie Begusch geb. 23.11.1957	9181 Feistritz im Rosental 247	71/944	71
11	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt-gasse 55		85

12	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt- gasse 55	97
13	ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs-Gesellschaft mbH	1030 Wien Untere Viadukt- gasse 55	85

ASAV Liegenschaften und Anlagen
Sanierungs- und Verwertungs-
Gesellschaft mbH

früher 703/944 Miteig.Ant.

Wien, am 15.11.1995

Lga am 22.12.1995

Herta Loch
geb. 27.9.1948

Wien, am 8.1.1996

20.11.1996

ASAV Liegenschaften und Anlagen
Sanierungs- und Verwertungs-
Gesellschaft m. b. H.

Wien, am 16.1.1996

Minimale Befunde
23.11.1997

G 525 / 95

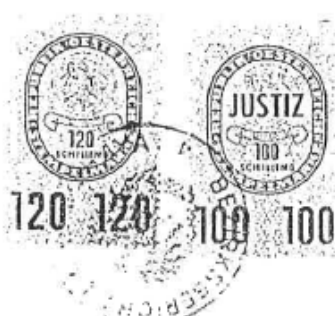
Die Echtheit der Unterschrift des(r)

- 1) Dr. Verba Loch geb. 24.6.1934, RD
 - 2) Herta Loch geb. 27.9.1948, Angestellte
- Stadtplatz 52; 2136 Lugend Traje

Die Urkunde ist
mit S 0
beim Findbuch I. Verba, geboren in

Bezirksgesetzgeb. Rat
Gesch. Abt. 1

7.1.1997



B.R.Z.: 2973/1995

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Doktor Elisabeth NOISSER,
geboren am 20.11.1956 (zwanzigsten November eintausendneunhundert-
sechshundfünfzig), Ärztin, 1100 Wien, Selma Lagerlöfgasse 19/1,
wird hiemit bestätigt. -----

Wien, am fünfzehnten November neunzehnhundertfünfundneunzig
(15.11.1995). -----




DR. RUDOLF MAYER
als Substitut des
öffentl. Notars
DR. GUNTHER STEINSÖCK
Wien-Leopoldstadt

B.R.Z.: 36/1995

Die Echtheit der Zeichnung der Firma ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs- Gesellschaft m.b.H., mit dem Sitz in --- 1030 Wien, Untere Viaduktgasse 55, durch den selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugten Geschäftsführer, Herrn Günther SÖNCKSEN, geboren am 30.1.1935 (dreißigsten Jänner eintausendneunhundertfünfund- dreißig), Kaufmann, Traunkirchen, Winkl 18, wird hiemit bestätigt. --

Gleichzeitig wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das ---- Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien gemäß Paragraph 89 a (neunund- achtzig a) Notariatsordnung bestätigt, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Firmenbuches Herr Günther SÖNCKSEN, geboren am 30.1.1935, Kaufmann, Traunkirchen, als selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer berechtigt ist, die unter FN 74442 z eingetragene Firma ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs- und Verwertungs- Gesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen und zu vertreten. -----

Wien, am achten Jänner eintausendneunhundertsechundneunzig (8.1.1996).



Günther Söncksen
Österr. Notar



B.R.Z.: 127/1996

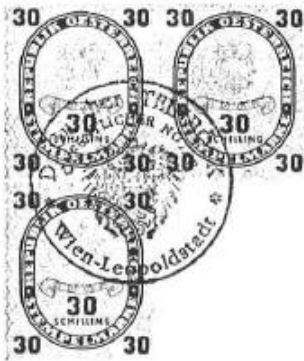
Die Echtheit der Unterschrift der Frau Annemarie BEGUSCH, geboren am 23.11.1957 (dreiundzwanzigsten November eintausendneunhundert-siebenundfünfzig), Angestellte, 9181 Feistritz im Rosental 247, wird hiemit bestätigt. -----

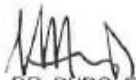
Wien, am sechzehnten Jänner eintausendneunhundertsechsendneunzig (16.1.1996). -----



Vorstehende Fotokopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original in
Wort und Ziffern vollkommen überein.-----

Wien, am fünfzehnten Juli neunzehnhundertsechundneunzig
(15.7.1996)-----




DR. RUDOLF MAYER
als Substitut des
öffentl. Notars
DR. GUNTHER STEINBÖCK
Wien-Leopoldstadt



LIEGENSCHAFTEN U. ANLAGEN

SANIERUNGS- U. VERWERTUNGS

GES. M. B. H.

Zusatzvereinbarung zum Wohnungseigentumsvertrag 1050 Wien, St. Johanngasse 16

zwischen ASAV Liegenschaften und Anlagen Sanierungs und Verwertungs Ges.m.b.H.
als WEG-Organisator und Herrn Dr. Voker Lock wie folgt.

In Ergänzung zum WEG Vertrag stimmt die Firma ASAV folgenden Punkte zu:

Herrn Dr. Lock wird zugesichert, daß ihm ein Kellerabteil zusteht.

Die Firma ASAV wird bei Einbau eines Liftes ein zusätzliches seitliches Fenster im
Stiegenhaus einbauen.

ASAV LIEGENSCHAFTEN UND ANLAGEN
SANIERUNGS-UND VERWERTUNGS-
GES.M.B.H.
UNTERE VIADUKTGASSE 55
A-1033 WIEN POSTFACH 6
TEL. 0222 71377 83
FAX 0222 71377 83

7.2. PROTOKOLL DER HAUSVERSAMMLUNG



Firma
PROJEKT A.M.2 GMBH
KÄRNTNERSTRASSE 21-23/2/10/012
1010 WIEN

Wien, am 12.03.2026

Protokoll der Hausversammlung vom 11.03.2026

SANKT JOHANN-G.16 , 1050 WIEN

Beginn 17:00 für die Hausverwaltung anwesend: Mag. Andreas Zoder (kurz Verwalter)
Ort: Kanzlei IV Zoder GmbH, Wimberggasse 30/10, 1070 Wien

1) Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Mag. Andreas Zoder begrüßt die anwesenden Eigentümer. Es waren 1.190/1.896 Anteilen anwesend/vertreten, dies sind 62,76 % somit war Beschlussfähigkeit gegeben.

2) Bericht über den aktuellen Stand der Rücklage

Die Rücklage beträgt per Ende 31.12.2025 ca. EUR 3.000,00 (Abrechnung folgt). Zuletzt waren per 31.12.2024 EUR 4.763,34 vorhanden. Es werden derzeit EUR 1.137,38/Monat bzw. EUR 13.648,56/Jahr in die Rücklage eingehoben.

3) Geplante Sanierungsarbeiten 2026 Dach übersteigen (Steildächer)

- Übersteigen und Sanierung im Bereich des straßenseitigen Steildaches (Behebung von Schwachstellen nach Wassereintritten und altersbedingte Reparaturarbeiten)
- Kostenvoranschlag: ca. EUR **14.530,00** netto (zzgl. 10% Ust./Aufwand, 5% kaufm. Bauverwaltung) liegt vor. Es werden noch weitere Angebote eingeholt, bzw. möglicherweise die Arbeiten kombiniert mit den Arbeiten in den Dachgeschoßwohnungen

Brandschutz Dachgeschoßwohnungen (Top 12 u. 13)

Ein bautechnisches Gutachten von Leopold ergab **erhebliche Brandschutzmängel** und Abweichungen im Bereich des Brandschutzes zum Baukonsens. Die damit verbundenen Kosten wurden der Verwaltung leider erst 2 Tage vor dem Versammlungstermin bekanntgegeben. Der Verwalter gibt an, den Sachverständigen noch zur Versammlung eingeladen zu haben. Eine Teilnahme war aber leider in Hinblick auf die Kurzfristigkeit nicht möglich. Allen Eigentümern werden zusammen mit dem Protokoll daher die zugehörigen Unterlagen übermittelt. (Gutachten, Kostenvoranschlag des Bestbieters, sowie der Preisspiegel und Vergabevorschlag).

Kostenschätzung (Worst-Case-Szenario): Es wurden Angebote von mehreren Firmen eingeholt.

Bestbieter:

AM Bau GmbH Gesamtkosten: ca. EUR 291.345,00 (für beide Wohnungen) hinzu kommt Kosten für die Bauaufsicht (in Erhebung) und kaufm. Bauverwaltung 5% von den Nettobaukosten, sowie 10% USt./Aufwand

Nach derzeitigem Wissenstand wird ein Regress nicht möglich sein. Die anwesenden Eigentümer werden hier noch Rechtsschutzdeckungen prüfen.

Inhaltliche Detailklärungen erfolgt in separatem Termin mit dem Sachverständigen. Die Eigentümer werden ersucht, Fragen an den SV jederzeit zu übermitteln. Es soll hier ein Video-Call für Fragen organisiert werden, so die Fragebeantwortung am schriftlichen Weg nicht mögliche wäre.

Finanzierungsmöglichkeiten

- Einmalerlag in die Rücklage

IV Zoder GmbH
Wimberggasse 30/10, 1070 Wien

Tel: +43/1/813 33 10

www.ivzoder.at
office@ivzoder.at



- Gemeinschaftskredit (aktuelle Konditionen zB 4,2 % Fixzins auf 15 Jahre)

4) Erhöhung der monatlichen Rücklage (Vorschlag monatlich EUR 1.500,00 (anstatt bisher EUR 1.137,38))

Die Erhöhung wird ausgesetzt bis klar ist, wie hoch die Gesamtinvestition (siehe Pkt. 3) ausfallen wird.

5) Lift: Wechsel Wartungsunternehmen (Voll oder Systemwartungsvertrag)

Der aktuelle Vollwartungsvertrag mit Fa. Schindler endet am 31.5.2026. Danach werden die Liftwartungsagenden neu vergeben. Bestbieter neu ist Fa. Heizenberger für einen Vollwartungsvertrag von EUR 2.508,00/Jahr (Vergleichskosten Fa. Schindler EUR 4.920,00/Jahr) derzeit. Beim Umstieg von Fa. Schindler auf Fa. Heizenberger fallen Einmalkosten von EUR 990,00 für den Umbau der Notrufbefreiung an. Der Tausch des Notruftkommunikation wäre aber auch bei einem Verbleib bei Fa. Schindler erforderlich geworden, da derzeit noch ein Festnetztelefon genutzt wird und auf GSM-Technologie getauscht werden muss.

Die Teilwartung wird von Fa. Heizenberger mit EUR 900,00/Jahr angeboten. Es wird über die Sinnhaftigkeit der Beauftragung eines neuerlichen Vollwartungsvertrages diskutiert. Es soll derzeit ein Teilwartungsvertrag abgeschlossen werden und die vorhandenen Systemkomponenten kontrolliert werden (zu erwartende Lebensdauer).

Der Verwalter gibt an, dass derzeit alle Kosten des Lifts über die Betriebskosten verrechnet werden und keine Aufzugsrücklage gebildet wird. Um Sanierungskosten am Lift abzudecken, soll eine Aufzugsrücklage eingerichtet werden. Es wird als ersten Schritt empfohlen, diese mit EUR 100,00/Monat zu dotieren.

Mitgrund für die generell sehr hohen Betriebskosten sind das Alter des Liftes und vor allem das Vorhandensein des Glasschachtes, der wöchentliche Betriebskontrollen erforderlich macht. Ein Umstieg auf quartalsweise Betriebskontrollen wäre nur bei einem Umbau des Liftschachtes (massive Bauweise) möglich unter zusätzlicher Nachrüstung des Liftes mit einem Aufzugwärtermoduls.

6) Information Klagen Rückstände Top 12

- Laufende Zahlungsrückstände ? werden von Seiten der Verwaltung eingemahnt und das Vorzugspfandrecht gesichert (Wiederholte gerichtliche Betreibungen)
- Versteigerungen wurden bereits mehrfach angesetzt, aber durch Nachzahlungen verhindert
- Möglicher Käufer zeigten Interesse an Wohnung

Problematisch könnte der Zugang für mögliche Brandschutzsanierung werden. Sobald eine Beauftragung feststeht, werden die betroffenen Eigentümer informiert. Diese werden um Kooperation gebeten.

7) Allfälliges

Lift-Schlüsselbetrieb:

Mehrere Eigentümer kritisierten:

- Erhebliche Nutzungseinschränkung
- Unpraktikabilität für Bewohner & Besucher
- Kein finanzieller Vorteil trotz Sperre

Befürworter der Sperre argumentierten mit:

- Nutzung nur durch zahlende Parteien
- Vermeidung unberechtigter Nutzung

Aktueller Status:

- Derzeit gesperrt (Schlüsselsperre)
- Änderung daran kann nur die Liftgemeinschaft beschließen
- Die Liftgemeinschaft wird hier weitere interne Gespräche führen

Bäume / Außenbereich

- Wild aufgehender, kleiner Götterbaum bei Mauer wird entfernt
- Rückschnitt überhängender Äste beim Nachbargrundstück (Prävention möglicher Schäden an



Liftanlage)

Alle Preisangaben netto zzgl. USt./Aufwand, 5% kaufmännische Bauverwaltung, wenn nicht anders angeführt.

Ende der Hausversammlung 18:15 Uhr
Mag. Andreas Zoder e.h.
IV Zoder GmbH

7.3. AKTUELLE VORSCHREIBUNG



Firma
PROJEKT A.M.2 GMBH
KÄRNTNERSTRASSE 21-23/2/10/012
1010 WIEN

Objekt: 2/513
UID: ATU80889155
Kundennummer: 20001204
EDV Nr: 12

Objekt: 1050, WE SANKT JOHANN-G.16, 1050
Top: Wohnung / 012
Bestandnehmer: PROJEKT A.M.2 GMBH

Rechnung für 4/2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:
WE SANKT JOHANN-G.16, 1050

Rechnungsnr. 246380426
Belegdatum: 01.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibung für 4/2026.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	118,38	0	0,00	118,38
Betriebskosten	235,26	10	23,53	258,79
Liftbetriebskosten	73,83	10	7,38	81,21
Gesamtsumme	425,47		30,91	456,38

Den zu zahlenden Bruttobetrag in Höhe von EURO 456,38 bitten wir Sie prompt auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: GIBAAWW, IBAN: AT872011128039940500
lautend auf EG SANKT JOHANN-G.16, 1050, vert.d. IV ZODER GmbH

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte 100246380000 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung