

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Floridsdorf**

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

Wien, 18.07.2024

24074-1210

GZ 89 E 1/24s

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Miteigentumsanteile -  
Wohnungseigentum an W 4 St III - an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 01613 Leopoldau

**Einlagezahl:** 5511      **B-LNR:** 43 und 44

**Mindestanteile:** 58 / 2457      **B-LNR:** 43

58 / 2457      **B-LNR:** 44

**Bezirksgericht:** Floridsdorf

**Adresse:** 1210 Wien, Leopoldauer Straße 166 / Viehtriftgasse 2

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Vergleichswert  
Rechte und Lasten  
Verkehrswert

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Grundriss  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Wohnungseigentumsvertrag

## **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM</b> an <b>W 4 St III</b> <b>Grundbuch 01613 Leopoldau</b> <b>EZ 5511</b> B-LNR: 43 Anteil: 58 / 2457 B-LNR: 44 Anteil: 58 / 2457 1210 Wien, Leopoldauer Straße 166 / Viehtriftgasse 2
<b>Auftraggeber</b>	<b>Bezirksgericht Floridsdorf</b> 1210 Wien, Gerichtsgasse 6 in der <b>Exekutionssache</b> <b>GZ 89 E 1/24s</b> des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an W 4 St III Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 5511 B-LNR: 43 Anteil: 58 / 2457 B-LNR: 44 Anteil: 58 / 2457 1210 Wien, Leopoldauer Straße 166 / Viehtriftgasse 2 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	06.06.2024
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	06.06.2024

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 08.07.2024

Besichtigung vom: 06.06.2024

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 27.05.2024 und am 08.07.2024  
Erhebung MA 37/21. Bezirk am 04.06.2024  
Abfrage HV IMV Immobilien Management GmbH vom 07.06.2024  
Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 05.07.2024  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 05.07.2024  
Erhebungen der Vergleichspreise

## Unterlagen / Dokumente:

Einreichpläne vom Oktober 1993  
Bescheid Baubewilligung Wohnhausanlage  
MA 37/21 - Leop. 799/5128/93 vom 29.04.1994  
Bescheid Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
(1. Planwechsel), MA 37/21 - Leop. 799/6152/94 vom 07.02.1995  
Bescheid Baubewilligung Personenaufzug, MA 35-A/21-44/96 vom 31.01.1996  
Bescheid Garagenlüftungsanlage  
MA 37/21 - Viehtriftg. 2/2731/96 vom 09.08.1996  
Bescheid Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
(2. Planwechsel), MA 37/21 - Viehtriftgasse 2/2431/97 vom 30.05.1997  
Bestandspläne vom Juni 1997  
Bescheid Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
(3. Planwechsel), MA 37/21 - Viehtriftgasse 2/3798/97 vom 18.08.1997  
Bescheid Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben und  
Benützungsbewilligung, MA 37/21 - Viehtriftg. 2/3370/97 vom 17.03.1998  
Bescheid Richtigstellung eines Bescheides  
MA 37/21 - Viehtriftgasse 2/000/3690/99 vom 22.07.1999  
Entscheidung Nutzwertfestsetzung Zentrale Schlichtungsstelle  
MA 50 - Schli 3/95 vom 03.03.1995  
Wohnungseigentumsvertrag vom 09.11.2006  
Kaufvertrag vom 07.12.1999  
Schreiben HV HV IMV Immobilien Management GmbH vom 27.06.2024  
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023  
Rücklageneinzelabrechnung 2023  
Protokoll Eigentümerversammlung vom 14.06.2022  
Umlaufbeschluss "Sanierung der Restflächen der Holz Fassade" vom 28.05.2024  
Betriebskostenvorschreibung ab Jänner 2024  
Wohnungsgrundriss Top W 4 St III

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 5511

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 43, 44 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 809/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1284/2	G	GST-Fläche	* 2383	
		Bauf.(10)	1127	
		Gärten(10)	1256	Leopoldauer Straße 166 Viehtriftgasse 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

3 a 6303/1995 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1994-11-09 und zur Übergabe

4 a 6303/1995 Verpflichtung zum Kostenersatz anstelle eines Bauverbotes gem  
Pkt 4 Bescheid 1994-11-09

7 a 4438/1996 Bauplatz (auf) Gst 1284/2

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

43 ANTEIL: 58/2457

a 4975/2006 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an siehe LNR 1

b 4975/2006 Wohnungseigentum an W 4 St III

c 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07 Eigentumsrecht

d 4318/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 4318/2023 Bestellung Erwachsenenvertreter Dr. Christian Burghardt  
Rechtsanwalt (16 P 189/03m - BG Floridsdorf)

44 ANTEIL: 58/2457

a 4975/2006 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an siehe LNR 1

b 4975/2006 Wohnungseigentum an W 4 St III

c 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07 Eigentumsrecht

d 4318/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

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

3 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44

a 6617/1995 Pfandurkunde 1995-03-10

- PFANDRECHT 34,348.650,--  
 15 % Z, 16,75 % ZZ, 16,75 % VZ, NGS 10,304.600,-- für  
 IMMO-BANK Aktiengesellschaft
- b 7316/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
 c 2929/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
 d 5124/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
 e 5124/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 Land Wien
- h 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37  
 6 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44  
 a 2929/1996 3428/2003 1563/2004 Pfandurkunde 1996-05-14  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 153.412,35  
 für IMMO-BANK Aktiengesellschaft
- b 5124/1997 VORRANG von LNR 7 vor 6  
 c 5124/1997 VORRANG von LNR 8 9 vor 6  
 d 3125/2001 VORRANG von LNR 11 vor 6  
 e 1174/2002 VORRANG von LNR 12 13 vor 6  
 h 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37  
 7 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44  
 a 5124/1997 Pfandurkunde 1997-07-11  
 PFANDRECHT 2.464.800,--  
 15 % Z, 16 % VuZZ, NGS 739.440,-- für  
 IMMO-BANK Aktiengesellschaft
- b 5124/1997 VORRANG von LNR 7 vor 4 5 6  
 c 5124/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten  
 Land Wien
- f 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37  
 11 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44  
 a 2735/2001 Pfandurkunde 2001-06-26  
 PFANDRECHT 2.986.071,--  
 höchstens 16 % Z, höchstens 16 % ZZ, höchstens 16 % VZ, NGS  
 895.821,-- für IMMO-BANK Aktiengesellschaft
- b 3125/2001 VORRANG von LNR 11 vor 4 5 6 8 9  
 d gelöscht  
 36 auf Anteil B-LNR 43 44  
 a 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07  
 PFANDRECHT EUR 42.920,36  
 12 % VZ, 12 % ZZ, NGS EUR 12.876,10  
 für "SEG" Stadterneuerungs- und  
 Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 86797v)
- 37 auf Anteil B-LNR 43 44  
 a 157/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von (hins 1. Vpfl Tigiste Gallob) vollstr.  
 EUR 67.791,29 sowie 1,567 % Z aus EUR 60.468,82 seit  
 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 1,567  
 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR  
 4.244,49 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 3.077,98 seit  
 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, Kosten  
 EUR 7.294,43 samt 4 % Z seit 2014-12-15 und (hins 2. Vpfl  
 Harald Friedrich Gallob) vollstr. EUR 67.791,29 sowie 1,567  
 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR  
 60.468,82 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 4.244,49 seit  
 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 1,567 %  
 Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 3.077,98  
 seit 2017-06-23, Kosten EUR 2.546,77 samt 4 % Z seit  
 2014-07-28 samt Kosten (hins 2. Vpfl Harald Friedrich  
 Gallob) EUR 170,26 samt 4 % Z seit 2014-08-06 sowie (hins

- beider Vpfl) Kosten EUR 1.342,39, EUR 174,24, EUR 1.537,82,  
EUR 1.694,39, EUR 1.706,89  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x) (89 E 1/24s)
- 38 b 157/2024 R A N G S I E H E C L N R 3, 6 und 7  
auf Anteil B-LNR 43 44
- a 809/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 39.054,95 samt 12 % Z seit  
2021-02-28 und 12 % ZZ seit 2021-02-28, Kosten EUR 3.455,46  
samt 4 % Z seit 2014-11-03, Kosten EUR 1.669,14 für "SEG"  
Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.  
(89 E 1/24s - 89 E 6/24a)
- 39 a 809/2024 Abweisung der Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Kosten in  
Höhe von EUR 329,44 für "SEG" Stadterneuerungs- und  
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (89 E 1/24s - 89 E  
6/24a)

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Die Wohnhausanlage im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Leopoldauer Straße wurde ungefähr im Jahr 1998 fertiggestellt und besteht aus drei Stiegenhäusern mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Garage mit 30 Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die Parteienkeller sowie Technik- und Allgemeinräume. Im Erdgeschoss der Stiege 2 befindet sich ein Geschäftslokal. Das Stiegenhaus der Stiege 2 ist mit einem Aufzug ausgestattet.

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

Im Eingangsbereich befindet sich die Gegensprechanlage mit Türöffner für die einzelnen Wohnungen. Der Innenhof ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die Wohnhausanlage ist parifiziert, an den Wohnungen und dem Geschäftslokal ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 5511 einverleibt.

Die Wohnhausanlage ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.

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

## Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top W 4 St III befindet sich im 1. Obergeschoss der Stiege 3 und ist mit der Wohnküche gartenseitig (südseitig), mit den drei Zimmer straßenseitig (nordseitig zur Leopoldauer Straße) ausgerichtet. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einer großen Wohnküche, einem Abstellraum, einem WC, einem Bad mit WC, einer Dusche und drei Zimmer mit jeweils einem Vorraum.

Die Wohnung wird durch Holzfenster belichtet.

Die Raumhöhe beträgt in der Wohnküche zwischen rund 2,55m und 2,90m, in den Zimmern zwischen rund 2,55m und 2,75m.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

Im Vorraum befindet sich der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung gemäß Nutzwertfestsetzung das Kellerabteil 3/4 als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, Fliesenbeläge und Sanitäreinrichtungsgegenstände sind teilweise bemalt.

## Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung:	Plattenheizkörper

Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

Wohnküche:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Plattenheizkörper

U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

**Holzboden teilweise schadhaft bzw. stark abgenutzt**

3 Vorräume:

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

Abstellraum:

Boden:	PVC-Belag
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge

WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge

Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad: Boden: Fliesen  
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
 Decke: Deckenverkleidung (Holz)  
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
 Heizung: Handtuch-Heizkörper  
 Badewanne mit Armatur  
 Handwaschbecken mit Armatur  
 Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

**Fliesen und Badewanne bemalt**

Dusche Boden: Fliesen  
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
 Decke: Deckenverkleidung (Holz)  
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
 Heizung: Elektro-Strahler  
 Dusche mit Armatur  
 Handwaschbecken mit Armatur  
 Waschmaschinenanschluss

**Dusche bemalt**

3 Zimmer:  
 Boden: Holzboden  
 Wände: geputzt und gemalt  
 Decke: geputzt und gemalt  
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge  
 Fenster: Holzfenster  
 Heizung: Plattenheizkörper

**Holzboden teilweise schadhaft bzw. stark abgenutzt**

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

**Topografie**

**Nutzfläche Top W 4 St III: 128,00 m²**  
**Kellerabteil 3/4: 3,29 m²**

Die Nutzfläche entspricht der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 3/95 vom 03.03.1995.

**Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!**

**Lage, Maße und Form**

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 1284/2 in der EZ 5511 und grenzt nordseitig an die Leopoldauer Straße und ostseitig an die Viehtriftgasse.  
 Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

**Größe der Liegenschaft**

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 5511	2.383 m²
------------------------------------	---------	----------

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

## Baubehördliche Bewilligung

Die Baubewilligung für die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses erfolgte mit Bescheiden MA 37/21 - Leop. 799/5128/93 vom 29.04.1994, MA 37/21 - Leop. 799/6152/94 vom 07.02.1995 (1.Planwechsel), MA 37/21 - Viehtriftgasse 2/2431/97 vom 30.05.1997 (2.Planwechsel) und MA 37/21 - Viehtriftgasse 2/3798/97 vom 18.08.1997 (3.Planwechsel). Die Benützungsbewilligung wurde gemäß Aktenzahl MA 37/21 - Viehtriftg. 2/3370/97 vom 17.03.1998 erteilt.

## Energieausweis

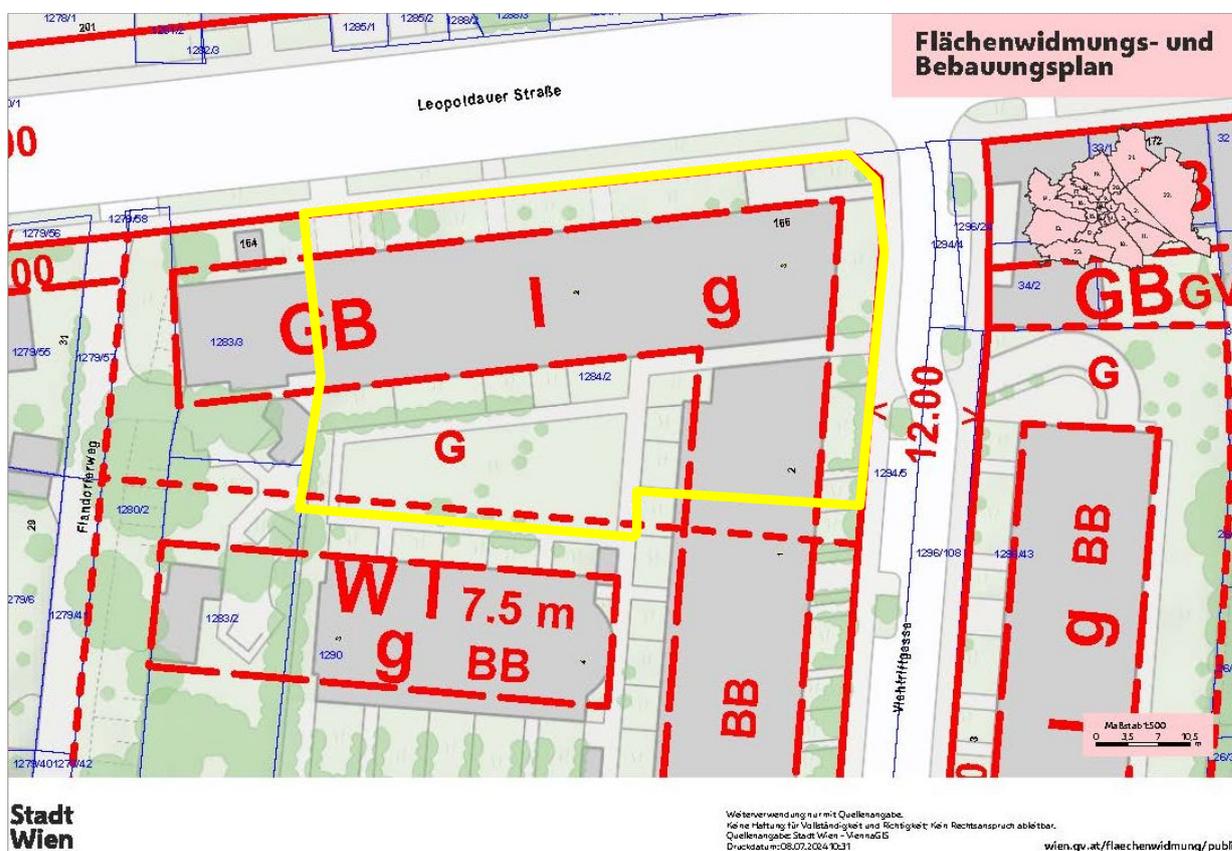
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## Anschlüsse

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

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7332) liegt die Liegenschaft im **"Gemischten Baugebiet - GB"** mit der **Bauklasse I** in geschlossener Bauweise, gartenseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



## Verwaltung der Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage wird von der Hausverwaltung  
**IMV Immobilien Management GmbH**  
1040 Wien, Paulanergasse 15  
verwaltet.

### **Betriebskosten - monatliche Aufwendungen**

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab Jänner 2024 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Rücklage	127,60 €
Betriebskosten	266,68 €
<b>gesamt per Monat</b>	<b>394,28 €</b>

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

### **Rücklagen Wohnhausanlage**

Die **Instandhaltungsrücklage** für das Gebäude beträgt gemäß Rücklagenabrechnung 2023 per 31.12.2023 rund **€ 38.476,23,-** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Umlaufbeschluss vom 28.05.2024 wird die Holzfassade saniert (Restflächen, Teilsanierung bereits erfolgt).

### **Bestandrechte - Vermietung**

Gemäß Auskunft der Eigentümerin bestehen keine Bestandrechte.

### **Kontaminierung**

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 05.07.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage

Die Wohnhausanlage liegt in mittlerer Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien direkt an der Leopoldauer Straße in einem großteils mit kleineren Wohn- und Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiet.



## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Leopoldauer Straße. Über die Leopoldauer Straße und die Katsushikastraße ist in wenigen Kilometern Entfernung die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" sowie die Nordbrücke über die Donau in Richtung stadteinwärts erreichbar, über die Eipeldauer Straße und den Kagraner Platz ist die Anschlussstelle zur "A23 - Wiener Südosttangente" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Autobuslinien in der Leopoldauer Straße bzw. der Eipeldauer Straße mit Anschluss an die U-Bahnlinie U1 und zum U-Bahn (U6)- und Schnellbahnhof am Franz-Jonas-Platz zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der weiteren Umgebung vor allem in der Leopoldauer Straße und den angrenzenden Wohngebieten vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind die Einkaufszentren "Citygate" an der Aderklaaer Straße sowie das "Donauzentrum" an der Wagramer Straße. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Leopoldauer Straße vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

## Der Vergleichswert

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

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

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Vergleichswert

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

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2023 in der näheren Umgebung erhoben. Aus dem Jahr 2024 liegen keine geeigneten Daten vor. Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2021 bis 2023

#### Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 5078/2021 Thonetgasse 30  
Mindestanteil 75 / 10412 WE-Begründung 1995  
Nutzfläche 78,00 m<sup>2</sup> + 8m<sup>2</sup> Loggia  
Kaufpreis € 299.000,00

Lage vergleichbar	0%
Wohnungsgröße	-10%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 239.200,00

Datum Kaufvertrag 28.07.2021

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 4,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 248.768,00**

#### Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 5012/2021 Viehtriftgasse 4  
Mindestanteil 296 / 6318 WE-Begründung 2006  
Nutzfläche 130,00 m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> Terrasse  
Kaufpreis € 449.500,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 404.550,00

Datum Kaufvertrag 20.08.2021

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 4,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 420.732,00**

#### Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 4137/2022 Gerspergasse 9  
Mindestanteil 86 / 3259 WE-Begründung 2006  
Nutzfläche 77,00 m<sup>2</sup> + 24,66m<sup>2</sup> Terrasse, 17,06m<sup>2</sup> Garten  
Kaufpreis € 390.000,00

Lage vergleichbar	0%
Wohnungsgröße	-10%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 312.000,00

Datum Kaufvertrag 26.07.2022

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 312.000,00**

**Vergleichsobjekt 4**

Tagebuchzahl 782/2023 Viehtriftgasse 6  
 Mindestanteil 83 / 3344 WE-Begründung 2006  
 Nutzfläche 99,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis € 319.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 319.000,00

Datum Kaufvertrag 15.02.2023  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%  
**Kaufpreis Stand 2024 € 319.000,00**

**Vergleichsobjekt 5**

Tagebuchzahl 3165/2023 Viehtriftgasse 2  
 Mindestanteil 57 / 2457 WE-Begründung 2006  
 Nutzfläche 98,00 m<sup>2</sup> + 36,00m<sup>2</sup> Terrasse  
 Kaufpreis € 330.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 297.000,00

Datum Kaufvertrag 21.07.2023  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%  
**Kaufpreis Stand 2024 € 297.000,00**

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m <sup>2</sup>
Vergleichsobjekt 1	78,00	248.768	3.189,3
Vergleichsobjekt 2	130,00	420.732	3.236,4
Vergleichsobjekt 3	77,00	312.000	4.051,9
Vergleichsobjekt 4	99,00	319.000	3.222,2
Vergleichsobjekt 5	98,00	297.000	3.030,6
Summen	482,00	1.597.500	16.730,5
arithmetisches Mittel			3.346,1

**Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 3.350 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Ermittlung Vergleichswert**

berechnen: 128,00 m<sup>2</sup> x 3.350 = 428.800 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden**

Für die vorhandenen Mängel und Schäden bzw. Abnutzungen wird ein Abzug in Höhe von 5% getätigt. = -21.440 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €**

**Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum 407.360 €**

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 5511 B-LNR 43 und B-LNR 44 mit Abfragedatum 05.07.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
3 a 6303/1995 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
  Bescheid 1994-11-09 und zur Übergabe
4 a 6303/1995 Verpflichtung zum Kostenersatz anstelle eines Bauverbotes gem
  Pkt 4 Bescheid 1994-11-09
7 a 4438/1996 Bauplatz (auf) Gst 1284/2
```

*Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
3 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44
  a 6617/1995 Pfandurkunde 1995-03-10
    PFANDRECHT 34,348.650,--
    15 % Z, 16,75 % ZZ, 16,75 % VZ, NGS 10,304.600,-- für
    IMMO-BANK Aktiengesellschaft
  b 7316/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Wien
  c 2929/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten
    IMMO-BANK Aktiengesellschaft
  d 5124/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten
    IMMO-BANK Aktiengesellschaft
  e 5124/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten
    Land Wien
  h 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37
6 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44
  a 2929/1996 3428/2003 1563/2004 Pfandurkunde 1996-05-14
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 153.412,35
    für IMMO-BANK Aktiengesellschaft
  b 5124/1997 VORRANG von LNR 7 vor 6
  c 5124/1997 VORRANG von LNR 8 9 vor 6
  d 3125/2001 VORRANG von LNR 11 vor 6
  e 1174/2002 VORRANG von LNR 12 13 vor 6
  h 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37
7 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44
  a 5124/1997 Pfandurkunde 1997-07-11
    PFANDRECHT 2.464.800,--
    15 % Z, 16 % VuZZ, NGS 739.440,-- für
    IMMO-BANK Aktiengesellschaft
  b 5124/1997 VORRANG von LNR 7 vor 4 5 6
  c 5124/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten
    Land Wien
  f 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37
11 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44
  a 2735/2001 Pfandurkunde 2001-06-26
    PFANDRECHT 2.986.071,--
    höchstens 16 % Z, höchstens 16 % ZZ, höchstens 16 % VZ, NGS
    895.821,-- für IMMO-BANK Aktiengesellschaft
  b 3125/2001 VORRANG von LNR 11 vor 4 5 6 8 9
  d gelöscht
36 auf Anteil B-LNR 43 44
  a 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07
    PFANDRECHT EUR 42.920,36
    12 % VZ, 12 % ZZ, NGS EUR 12.876,10
    für "SEG" Stadterneuerungs- und
    Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 86797v)
```

- 37 auf Anteil B-LNR 43 44
- a 157/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von (hins 1. Vpfl Tigiste Gallob) vollstr. EUR 67.791,29 sowie 1,567 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, Kosten EUR 7.294,43 samt 4 % Z seit 2014-12-15 und (hins 2. Vpfl Harald Friedrich Gallob) vollstr. EUR 67.791,29 sowie 1,567 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, Kosten EUR 2.546,77 samt 4 % Z seit 2014-07-28 samt Kosten (hins 2. Vpfl Harald Friedrich Gallob) EUR 170,26 samt 4 % Z seit 2014-08-06 sowie (hins beider Vpfl) Kosten EUR 1.342,39, EUR 174,24, EUR 1.537,82, EUR 1.694,39, EUR 1.706,89 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x) (89 E 1/24s)
- b 157/2024 R A N G S I E H E C L N R 3, 6 und 7
- 38 auf Anteil B-LNR 43 44
- a 809/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 39.054,95 samt 12 % Z seit 2021-02-28 und 12 % ZZ seit 2021-02-28, Kosten EUR 3.455,46 samt 4 % Z seit 2014-11-03, Kosten EUR 1.669,14 für "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (89 E 1/24s - 89 E 6/24a)
- 39 auf Anteil B-LNR 43 44
- a 809/2024 Abweisung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Kosten in Höhe von EUR 329,44 für "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (89 E 1/24s - 89 E 6/24a)

*PFANDRECHTE stellen bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft bzw. des Liegenschaftsanteiles keine wertbeeinflussenden Lasten dar.*

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		407.360 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		407.360 €
Rechte und Lasten		0 €
		407.360 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	407.000 €

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

**Verkehrswert mit Rechte und Lasten 407.000 €**

( in Worten Euro Vierhundsiebentausend )

***Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an W 4 St III (Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 5511 B-LNR 43 und B-LNR. 44).***

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

24074-1210

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Miteigentumsanteile -  
Wohnungseigentum an W 4 St III - an der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>01613 Leopoldau</b>		
<b>Einlagezahl:</b>	<b>5511</b>	<b>B-LNR:</b>	<b>43 und 44</b>
<b>Mindestanteile:</b>	<b>58 / 2457</b>	<b>B-LNR:</b>	<b>43</b>
	<b>58 / 2457</b>	<b>B-LNR:</b>	<b>44</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Floridsdorf</b>		
<b>Adresse:</b>	<b>1210 Wien, Leopoldauer Straße 166 / Viehtriftgasse 2</b>		

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Grundriss</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Wohnungseigentumsvertrag</b>

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 5511

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 43, 44 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 809/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1284/2	G GST-Fläche	* 2383	
	Bauf.(10)	1127	
	Gärten(10)	1256	Leopoldauer Straße 166 Viehtriftgasse 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 3 a 6303/1995 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1994-11-09 und zur Übergabe
- 4 a 6303/1995 Verpflichtung zum Kostenersatz anstelle eines Bauverbotes gem  
Pkt 4 Bescheid 1994-11-09
- 7 a 4438/1996 Bauplatz (auf) Gst 1284/2

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

43 ANTEIL: 58/2457



- a 4975/2006 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an siehe LNR 1
- b 4975/2006 Wohnungseigentum an W 4 St III
- c 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07 Eigentumsrecht
- d 4318/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- e 4318/2023 Bestellung Erwachsenenvertreter Dr. Christian Burghardt  
Rechtsanwalt (16 P189/03m - BG Floridsdorf)

44 ANTEIL: 58/2457



- a 4975/2006 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an siehe LNR 1
- b 4975/2006 Wohnungseigentum an W 4 St III
- c 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07 Eigentumsrecht
- d 4318/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

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

- 3 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44
- a 6617/1995 Pfandurkunde 1995-03-10

- PFANDRECHT 34,348.650,--  
15 % Z, 16,75 % ZZ, 16,75 % VZ, NGS 10,304.600,-- für  
IMMO-BANK Aktiengesellschaft
- b 7316/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien  
c 2929/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten  
IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
d 5124/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten  
IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
e 5124/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Land Wien  
h 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37
- 6 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44  
a 2929/1996 3428/2003 1563/2004 Pfandurkunde 1996-05-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 153.412,35  
für IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
b 5124/1997 VORRANG von LNR 7 vor 6  
c 5124/1997 VORRANG von LNR 8 9 vor 6  
d 3125/2001 VORRANG von LNR 11 vor 6  
e 1174/2002 VORRANG von LNR 12 13 vor 6  
h 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37
- 7 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44  
a 5124/1997 Pfandurkunde 1997-07-11  
PFANDRECHT 2.464.800,--  
15 % Z, 16 % VuZZ, NGS 739.440,-- für  
IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
b 5124/1997 VORRANG von LNR 7 vor 4 5 6  
c 5124/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten  
Land Wien  
f 157/2024 Einleitung Zwangsversteigerung siehe CLNr 37
- 11 auf Anteil B-LNR 3 18 19 20 43 44  
a 2735/2001 Pfandurkunde 2001-06-26  
PFANDRECHT 2.986.071,--  
höchstens 16 % Z, höchstens 16 % ZZ, höchstens 16 % VZ, NGS  
895.821,-- für IMMO-BANK Aktiengesellschaft  
b 3125/2001 VORRANG von LNR 11 vor 4 5 6 8 9  
d gelöscht
- 36 auf Anteil B-LNR 43 44  
a 4318/2023 Kaufvertrag 1999-12-07  
PFANDRECHT EUR 42.920,36  
12 % VZ, 12 % ZZ, NGS EUR 12.876,10  
für "SEG" Stadterneuerungs- und  
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 86797v)
- 37 auf Anteil B-LNR 43 44  
a 157/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von (hins 1. Vpfl Tigiste Gallob) vollstr.  
EUR 67.791,29 sowie 1,567 % Z aus EUR 60.468,82 seit  
2017-06-23, 5 % Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 1,567  
% Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR  
4.244,49 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 3.077,98 seit  
2017-06-23, 5 % Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, Kosten  
EUR 7.294,43 samt 4 % Z seit 2014-12-15 und (hins 2. Vpfl  
Harald Friedrich Gallob) vollstr. EUR 67.791,29 sowie 1,567  
% Z aus EUR 60.468,82 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR  
60.468,82 seit 2017-06-23, 1,567 % Z aus EUR 4.244,49 seit  
2017-06-23, 5 % Z aus EUR 4.244,49 seit 2017-06-23, 1,567 %  
Z aus EUR 3.077,98 seit 2017-06-23, 5 % Z aus EUR 3.077,98  
seit 2017-06-23, Kosten EUR 2.546,77 samt 4 % Z seit  
2014-07-28 samt Kosten (hins 2. Vpfl Harald Friedrich  
Gallob) EUR 170,26 samt 4 % Z seit 2014-08-06 sowie (hins

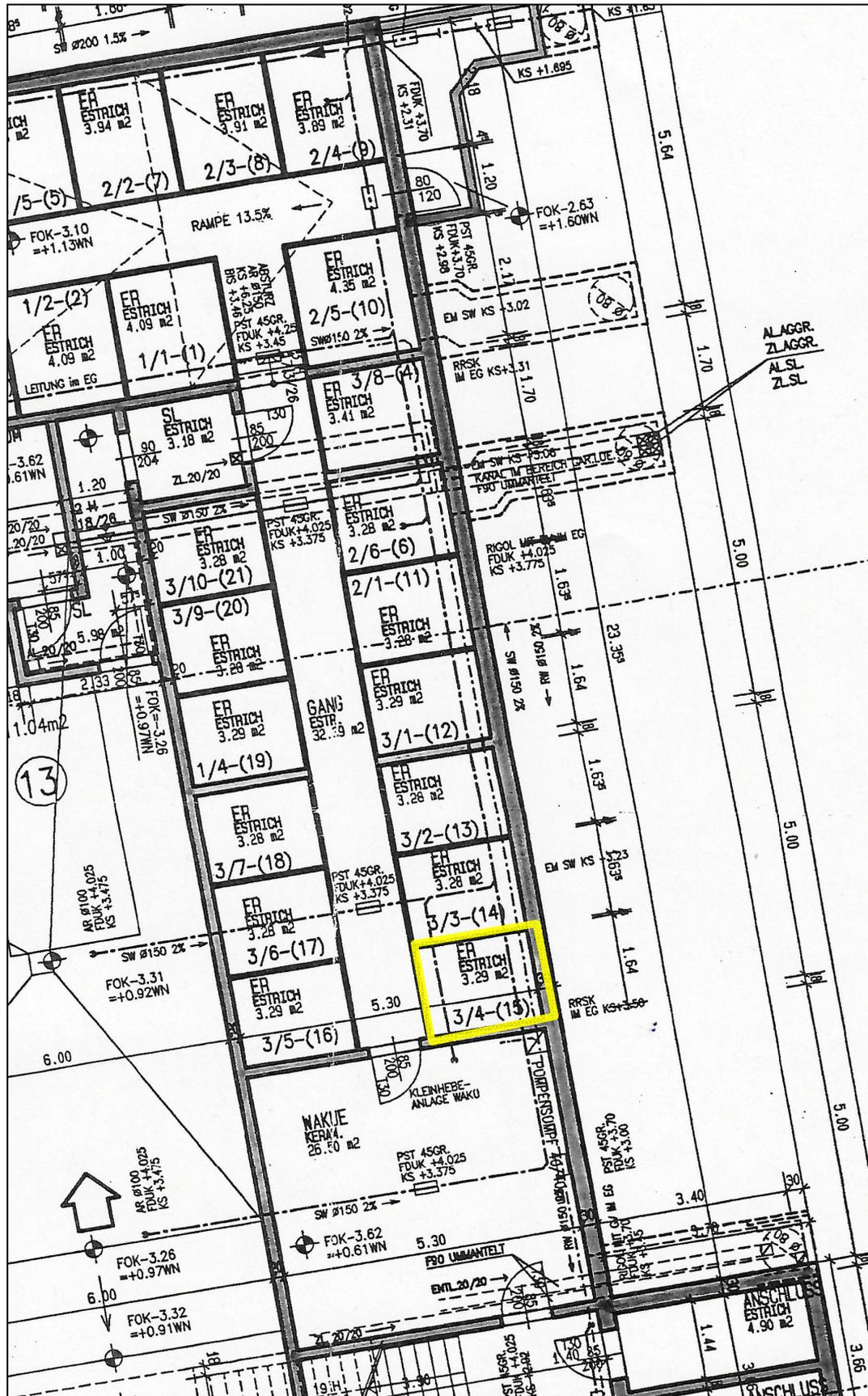
**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- beider Vpfl) Kosten EUR 1.342,39, EUR 174,24, EUR 1.537,82,  
EUR 1.694,39, EUR 1.706,89  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x) (89 E 1/24s)
- 38 b 157/2024 R A N G S I E H E C L N R 3, 6 und 7  
auf Anteil B-LNR 43 44
- a 809/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 39.054,95 samt 12 % Z seit  
2021-02-28 und 12 % ZZ seit 2021-02-28, Kosten EUR 3.455,46  
samt 4 % Z seit 2014-11-03, Kosten EUR 1.669,14 für "SEG"  
Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H.  
(89 E 1/24s - 89 E 6/24a)
- 39 auf Anteil B-LNR 43 44
- a 809/2024 Abweisung der Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Kosten in  
Höhe von EUR 329,44 für "SEG" Stadterneuerungs- und  
Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. (89 E 1/24s - 89 E  
6/24a)

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



### KELLERABTEIL



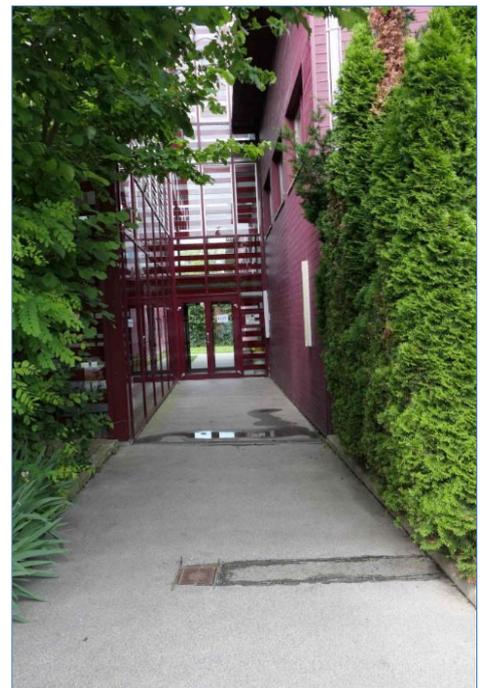
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Viehtriftgasse / Leopoldauer Straße



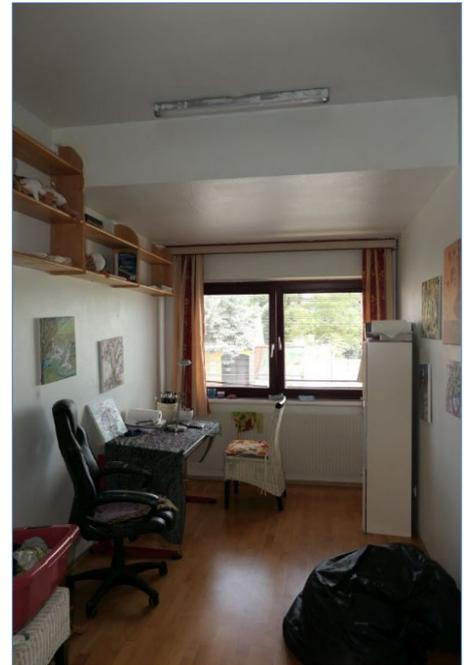
Innenhof



Hauseingang



Stiegenhaus



Zimmer



Wohnküche





Kochnische



Zimmer



Dusche



WC



Bad

4975/06

Gründerwerbsteuer  
selbstberechnet am 03.11.2006  
und 06.11.2006  
zu Erf.Nr. 10-255.856/2006  
10-256.124/2006,  
und 10-256.133/2006  
Dr. Sorja Tades  
öffentlicher Notar  
Wien-Alsergrund

Vereinbarung zur Begründung des  
WOHNUNGSEIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle, unter laufender Nummer 1 bis 21 angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1 bis 21 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte E ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 5511, Grundbuch 01613 Leopoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, 1210 Wien, Viehtriftgasse 2 ident mit Leopoldauerstrasse 166, (Bauplatz 8), bestehend aus dem Grundstück Nr. 1284/2 Baufl. (begrünt).

Auf der Liegenschaft wurde eine Wohn- und Geschäftsanlage mit 20 Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal samt Zubehör sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A, unter laufender Nummer 1 bis 21 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile, welche gemäß der rechtskräftigen Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, MA 50 – Schli 3/95 vom 03.03.1995 in Verbindung mit der rechtskräftigen Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, MA 16 – Schli - ZS 1/99/2019 vom 26.05.1999 festgesetzt wurden und in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte E angeführt sind, seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungen, Büros oder Geschäftslokalen zu begründen.

Sofern Miteigentumsanteile von Ehegatten erworben wurden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß §§ 12 und 13 des Bundesgesetzes über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten vom 26. April 2002 BGBl.70/2002 in der geltenden Fassung (in weiterer Folge kurz WEG).

III.

Die in der Tabelle, Spalte A, unter laufender Nr. 1 bis 21 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig, mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in

Spalte G ersichtlichen Bestandteilen bestehen, im Sinne des § 2 WEG nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodass hierdurch ein mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die, in der Tabelle Spalte G bezeichneten Bestandteile der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

#### IV.

Alle Wohnungseigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten („Gemeinschaftsordnung“):

##### § 1 Umfang des Wohnungseigentums

1) Das Wohnungseigentum umfaßt folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:

a) Die Gesamtläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Terrassen, Gartenflächen sowie der dazugehörigen Kellerabteile und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag sowie die Beläge der Terrassen inklusive der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände;

b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;

c) die Innenseiten der Fensterbänke;

d) die zu den Räumen gehörigen Innentüren samt Innenzargen,

e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen;

f) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom; die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen, sowie dazugehörige Zähler und Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

##### § 2 Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen.

Das Betreiben eines Gewerbes oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten in einer Wohnung ist insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung.

2) Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art verpflichtet sich der Wohnungseigentümer, für die Einhaltung des Wohnungseigentumsvertrags durch ihm zurechenbare Dritte zu sorgen.

### § 3 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1) Alle Teile der Wohnhausanlage und der Grundstücke, die nicht gemäß § 2 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung durch Gemeinschaft als gemeinschaftliches Eigentum frei.

2) Die Erträge aus der Vermietung nicht im Wohnungseigentum stehender Flächen, insbesondere der KFZ-Einstellplätze, kommen allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu und werden der Rücklage zugewiesen.

3) Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, Dachböden und dgl.).

4) Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

#### 5) Nutzung der Einstellplätze auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft (Bauplatz 8)

a) Sämtliche KFZ-Einstellplätze werden vom Verwalter in der Reihenfolge des Einlangens schriftlicher Anmeldungen vergeben, wobei grundsätzlich nur ein Einstellplatz je Wohnung in Miete vergeben wird. Bei gleichzeitig einlangenden Anmeldungen entscheidet das Los über die Reihung.

b) Die Höhe des Entgeltes für die KFZ-Einstellung auf den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Plätzen bestimmt sich nach dem marktüblichen, in vergleichbarer Lage erzielbaren Mietzins und soll eine ständige Auslastung der Garage gewährleisten. Die Mietzinse erhöhen sich entsprechend den Veränderungen der Marktlage.

Die Ermittlung der marktüblichen Mietzinse obliegt dem Verwalter unbeschadet einer Überprüfung durch den Außerstreitrichter oder einer Festsetzung durch Beschluss der Wohnungseigentümer. Eine Verminderung der Mietzinse kann von den Wohnungseigentümern mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

c) Die Benützung der Garage hat ohne eine das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitende Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer zu erfolgen. ;

#### § 4 Bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

1) Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen erfolgt im Sinne des § 16 Abs.2 WEG.

2) Die Wohnungseigentümer sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG verpflichtet, dem Ansuchen eines Wohnungseigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.

3) Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln usw. ist nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet. Die Beurteilung hiefür und die mögliche Festsetzung eines dafür zu leistenden Entgeltes erfordert einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer. Dafür eingehobene Entgelte sind in die Jahresabrechnung mit einzubeziehen und darin anzuführen.

#### § 5 Aufwendungen für die Liegenschaft:

1) Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile laut Nutzwertfestsetzung zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht.

Zu den Aufwendungen im Sinne dieses Punktes der Gemeinschaftsordnung gehören insbesondere die mit dem Betrieb der Wohnhausanlage verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Gemeinschaftsräume, Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Säuberung von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen und Grünflächen und der KFZ-Einstellräume, die Prämien für die Versicherung der Wohnhausanlage, die Kosten der Beleuchtung der Wege, der Stiegen und der Hausnummertafel, die Kosten der Dienstwohnung sowie die Entlohnung eines allfälligen Hausbesorgers, sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

2) Die Einhebung der laufenden Aufwendungen durch den Verwalter erfolgt monatlich mit einem von der Verwaltung ermittelten à conto Betrag und einer Abrechnung per Ende Dezember jeden Jahres. Der Verwalter ist verpflichtet, jedem Miteigentümer die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen spätestens

bis zum 30. Juni jeden Jahres zu legen und die Belege nach Wunsch im Original an einer geeigneten Stelle zur Einsichtnahme aufzulegen.

Der Verwalter hat weiters spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres in der Wohnhausanlage eine Vorausschau für das nächste Jahr aufzulegen, in der die voraussichtlichen Aufwendungen für die Wohnhausanlage hinsichtlich Art und Kosten bekannt zugeben sind.

3) Kosten der Waschküche:

Die Kosten des Betriebes der Waschküche werden in einer eigenen Waschküchenverordnung festgelegt.

4) Kosten der Garage:

Da die Zufahrt für die Garagen der Bauplätze 6, 7 und 8 auf Bauplatz 6 und die Ausfahrt für die obgenannten Garagen auf Bauplatz 8 erfolgt, werden die Kosten für die Wartung, Reparatur bzw. Instandhaltung des Garageneinfahrtstores bzw. des Garagenausfahrtstores sowie der Brandabschnittstore zwischen den Garagen der Bauplätze 6, 7 und 8 im Verhältnis der in den einzelnen Garagen bestehenden KFZ-Einstellplätze aufgeteilt. Dieser Verrechnungsschlüssel wird im Grundbuch ersichtlich gemacht.

5) Kosten des Liftes:

Die anlaufenden Kosten des sich auf Stiege 2 bestehenden Liftes werden zur Gänze von den Wohnungseigentümern der auf Stiege 2 bestehenden Wohnungen sowie des Geschäftslokals gemäß ihren Anteilen getragen. Dieser Verrechnungsschlüssel wird im Grundbuch ersichtlich gemacht.

6) Kosten Wasserverbrauch für private Nutzungen:

Die ausschließlich den Wohnungseigentümern von Bauplatz 6 in Rechnung gestellten Kosten für das für die Warmwasseraufbereitung benötigte Kaltwasser sind auf sämtliche Wohnungseigentümer der Bauplätze 6, 7 und 8 im Verhältnis zu den von ihnen in Anspruch genommenen Warmwassermengen aufzuteilen. Hierzu ist die auf Bauplatz 6 insgesamt gemessene Kaltwassermenge für die Warmwasseraufbereitung analog zum festgestellten Warmwasseranfall auf den einzelnen Bauplätzen von der Hausverwaltung aufzuteilen. Allfällig fehlende Warmwasserzähler sind auf Kosten der jeweiligen Wohnungseigentümer herzustellen.

7) Kosten Wasserverbrauch für gewerbliche Nutzungen:

Sollte ein Wohnungseigentümer in seinem Wohnungseigentumsobjekt einen Gewerbebetrieb führen, so verpflichtet sich dieser auf seine eigenen Kosten zu seinem Objekt eine Wassermeßuhr anzubringen und den Verbrauch des Wassers an den Verwalter bei Fälligkeit zu bezahlen. Zur Kontrolle ist dem Verwalter zur Wassermeßuhr jederzeit Zutritt zu gewähren.

## 8) Kosten der Müllabfuhr:

Bei steigendem Müllvolumen werden die anlaufende Kosten von zusätzlichen Tonnen ausschließlich durch das Geschäftslokal gemäß ihren Anteilen getragen. Dieser Verrechnungsschlüssel wird beim Verwalter ersichtlich gemacht.

## § 6 Instandhaltung, Rücklage

Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizung oder das Auftreten von Ungeziefer.

1) Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 1 Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.

2) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, zur Vorsorge für die Aufwendungen gemäß § 32 WEG für die Wohnhausanlage eine angemessene Rücklage zu bilden. Dabei sind anfänglich, maximal jedoch während der ersten drei Abrechnungseinheiten jährlich mindestens ein Promille der Gesamtherstellungskosten der Wohnhausanlage zu erlegen. Danach ist die Höhe der Rücklage gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere im Sinne des § 31 Abs. 1 WEG, das heißt angemessen festzusetzen.

Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge sind als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten, auf einem gesonderten Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwahren und bestmöglich zu verzinsen. Ein Nachweis über die Kontogebahrung ist jährlich vorzulegen.

## § 7 Versicherungen

1) Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, werden vom Verwalter nach Beschluß durch die Wohnungseigentümergeinschaft für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen:

- a) eine Haus-Haftpflichtversicherung;
- b) eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes;
- c) tunlichst bei Ende der Haftung der bauausführenden Firma eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude einschließlich der Behebung von Gainzenschäden

d) andere dem Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft unterliegende Versicherungen (z.B. Glasbruch-, Sturm- und Unwetterversicherung)

### § 8 Zahlungsfälligkeiten

Alle nach § 32 WEG und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonates fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den Verwalter abzuführen. Bei Zahlungsverzug treten die im § 36 WEG festgelegten Säumnisfolgen (Ausschluss aus der Gemeinschaft) ein.

Bei einem Zahlungsverzug eines Wohnungseigentümers oder Eigentümers eines Geschäftslokales von mehr als 2 zu erbringende Zahlungen (z.B. Betriebskosten, Garagenmieten, etc.) hat der Verwalter die Eigentümergeinschaft (Vertreter) zu informieren. Die durch den Zahlungsverzug entstehenden Kosten sind ausschließlich vom Schuldner zu tragen.

### § 9 Schlussbestimmungen

1) Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, daß ihrem Sinn entsprochen wird.

2) Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

### V.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen im Verhältnis ihrer Anteile die Wohnungseigentümer.

### VI.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Verwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

### VII.

Die Miteigentümer bevollmächtigen hiermit jeder für sich und für seine Rechtsnachfolger die „SEG“ Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H zur grundbücherlichen Durchführung der Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsvertrag) und zum Verfassen, zur Fertigung und Einbringung allfälliger zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Anträge, Nachträge, Gesuche, Urkunden, Erklärungen und

Berichtigungen, zur Abgabe von für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Aufsandungserklärungen, weiters die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch teilweise Lastenfreistellung zu beantragen sowie die bezughabenden Grundbuchsbeschlüsse im Falle der Unzustellbarkeit für den jeweiligen Miteigentümer wirksam entgegenzunehmen.

## VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 5511, Grundbuch 01613 Leopoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr.1284/2 Baufl. (begrünt) nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

### I. IN DER AUFSCHRIFT

Die Ersichtlichmachung: Wohnungseigentum.

### II. IM EIGENTUMSBLATT:

- 1) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufender Nr. 1 bis 21 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in Spalte E genannten Anteilen;
- 2) die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufender Nr. 1 bis 21 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger an den in Spalte B und F und G genannten Bestandobjekten;
- 3) bei den in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufender Nr. 2, 6, 7, 11, 13, 15, 17, 21 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge Eigentümerpartnerschaft gemäß § 5 Abs. 3 iVm § 13 Abs. 3 WEG.
- 4) für den Fall, daß die Einverleibung des Eigentumsrechtes und die Begründung von Wohnungseigentum bei einem der in Spalte C laufender Nr. 1 bis 21 angeführten Miteigentümer nicht möglich sein sollte, tritt die "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. dem Wohnungseigentumsvertrag bei und erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre Zustimmung, daß ob den aufgrund dieses Umstandes verbleibenden Anteilen Wohnungseigentum für die "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. verbüchert wird, wozu die "SEG" Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. durch Mitfertigung die Annahme erklärt.

III. IM LASTENBLATT:

Die Ersichtlichmachung gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 des von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssels für die in Punkt IV. § 5 Ziff. 3, 4, 5, 6, 7, 8 des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Aufwendungen (Kosten der Waschküche, Kosten der Garage und Wasserverbrauch für gewerbliche Nutzungen und Kosten des Liftes).

Wien, am