

Bewertungsgutachten

- Exekutionssache:** BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 06.11.2024
74 E 131/24d
- Betreibende Partei:** Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
Hauptstraße 39
2225 Zistersdorf
- vertreten durch:** Dr. Leopold BOYER, Mag. Leopold BOYER,
Mag. Daniela NEUHUBER
Hauptstraße 25
2225 Zistersdorf
- Verpflichtete Partei:** Enver Dilbaz
Lerchenfelder Straße 52/2/2
1080 Wien
- wegen:** EUR 1.532.650,09 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)
- Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile:**
- Adresse:** 1030 Wien,
Obere Viaduktgasse 4 / Obere Weißgerberstraße 30
- Grundbuch:** GB 01006 Landstraße, EZ 1708, GST-NR 17
- WE-Anteile:** B-LNR 44: 350/1485-Anteile verbunden mit WE an W DG/27
- Bewertungsgegenstand:** Rohdachboden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.3.1. Beilagen	4
1.4. Literatur.....	4
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens.....	5
2. Befund	7
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	7
2.1.1. Eintragungen im B-Blatt	8
2.1.2. Eintragungen im C-Blatt	8
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft.....	9
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung	13
2.2.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte	14
2.2.3. Umweltsituation / eHora Pass	15
2.2.4. Geographisches Informationssystem Altlasten.....	15
2.3. Beschreibung des Gebäudes	16
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes	16
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	17
2.4. Beschreibung des Rohdachbodens	17
2.5. Beschreibung der geplanten DG-Wohnungen	18
2.5.1. Vorentwurfsplan DG Top 1 bis 6	19
2.5.2. Geplante Nutzflächen DG Top 1 bis 6	20
2.5.3. Nutzungs- und Bestandsrechte.....	21
2.5.4. Zubehör	21
2.5.5. Betriebs- und Erhaltungskosten.....	21
3. Wertermittlung	22
3.1. Allgemeines.....	22
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1. Ermittlungsmethode	23
3.2.2. Sachwertermittlung	23
3.2.3. Ertragswertermittlung	24
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode	24
3.3. Erläuterungen des Vergleichswertverfahren im Rahmen der Residualwertermittlung	25
3.4. Ermittelte Vergleichswerte.....	29
4. Ermittlung des Residualwertes	32
4.1. Bauträgerkalkulation – Kosten	32
4.2. Bauträgerkalkulation– Erlöse/Gewinn.....	33
4.3. Residualwert.....	33
4.4. Verkehrswert.....	33
4.5. Marktanpassung.....	33
5. Zusammenfassung	34
6. Beilagen.....	35
6.1. Fotos	35
6.2. Vorentwurfsplanung vom 04.09.2018	45
6.3. Einreichpläne von 1862.....	48
6.4. Nutzwertgutachten vom 17.09.1992.....	54
6.5. Nutzwertgutachten vom 27.08.1997	63
6.6. Wohnungseigentumsvertrag vom 25.08.1993	68
6.7. Neufassung Begründung Wohnungseigentum vom 02.07.1996	74
6.8. 2. Neufassung Begründung Wohnungseigentum vom 27.10.1997.....	77
6.9. Vereinbarung zur Berichtigung des Wohnungseigentums vom 19.01.1999.....	81
6.10. Energieausweis vom 24.10.2023.....	91

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile 1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4, GB 01006 Landstraße, EZ 1708, GST-NR 17, B-LNR 44: 350/1485-Anteile W DG (Top 27/geplanter DG-Ausbau Top 1-6) beauftragt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 06.11.2024** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

04.03.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme)

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- 1. Besichtigung/Befundaufnahme der allgemeinen Teile am 23.01.2025 (Zugang zu Rohdachboden nicht möglich)
- 2. Besichtigung/Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes und des gegenständlichen Rohdachbodens (Top 27) am 04.03.2025 in Anwesenheit des Verpflichteten, dem Rechtsanwalt der betreibenden Partei (Dr. Leopold Boyer) und SV Mag. Wolfgang Schmitzer
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 21.01.2025
- Einreichpläne von 1862
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zu TZ 2021/1999
- Auskünfte der Hausverwaltung Rosenberger, 1090 Wien, Berggasse 39, vom 05.05.2025 samt übermittelten Beilagen:
 - Vorschreibung
 - Vorausschau 2025
 - Energieausweis vom 24.10.2023
- Grundbuchsauszug vom 16.01.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (www.immoservice-austria.com/)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan und Katasterplan der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Vorentwurfsplanung Planungsbüro Siegl vom 04.09.2018
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.wien.gv.at/stadtplan, www.openstreetmaps.com, maps.google.at, www.hora.gv.at)
- Abfrage Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at/vfka)
- Lärmkarte (maps.laerminfo.at)
- Recherche Statistik Austria (www.statistik.at)
- Häuser Kataster nach Salzburg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2024 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Interne Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Fotos vom 04.03.2025 anlässlich der Befundaufnahme
- Vorentwurfsplanung vom 04.09.2018
- Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag vom 25.08.1993
- Neufassung des Übereinkommens zur Begründung von Wohnungseigentum vom 02.07.1996
- 2. Neufassung des Übereinkommens zur Begründung von Wohnungseigentum vom 27.10.1997
- Vereinbarung zur Berichtigung des Wohnungseigentums vom 19.01.1999
- Energieausweis vom 24.10.2023

1.4. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.*
- *Exekutionsordnung i.d.g.F.*
- *Bauordnung Wien i.d.g.F.*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage*
- *Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 3/2024, Empfehlungen für Herstellkosten*
- *Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, „Sachverständige“ Heft 04/2010*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über den Dachboden (Top 27) sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohngebäudes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass die gegenständlichen Grundstücke kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.4. Abfrage Verdachtsflächenkataster) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten (inkl. Reparaturrücklage) wurden bei der zuständigen Hausverwaltung abgefragt und allfällige Herstellkosten vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen. Dabei wurde von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden.

Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen könnten, behält sich der gezeichnete

Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt, bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1708

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

Letzte TZ 9838/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
17	GST-Fläche	646	
	Bauf.(10)	569	
	Bauf.(20)	13	
	Gärten(10)	64	Obere Weißgerberstraße 30 Obere Viaduktgasse 4

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

44 ANTEIL: 350/1485

Enver Dilbaz

GEB: 1976-08-31 ADR: Taborstraße 61 /21, Wien 1020

b 2021/1999 Wohnungseigentum an W DG/27

h 2556/2015 IM RANG 1775/2015 Kaufvertrag 2015-03-02 Eigentumsrecht

j 12124/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

15 a 11653/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Punkt X. Übereinkommen zur Begründung von
Wohnungseigentum 1993-09-09

94 auf Anteil B-LNR 44

a 2557/2015 Pfandurkunde 2015-03-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--
für Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrot registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)

b 2557/2015 Simultanhaftung mit EZ 437 KG 01403 Neulerchenfeld,
EZ 457 KG 01620 Brigittenau

c 4144/2023 Hypothekarklage gem. § 60 GBG (BG Gänserndorf - 10
C 263/23m)

97 auf Anteil B-LNR 44

a 46/2016 Zahlungsauftrag 2015-07-01

PFANDRECHT vollstr EUR 3.308,--
Antragskosten EUR 174,50
für Republik Österreich vertreten durch die
Einbringungsstelle (63E 63/16m)

99 auf Anteil B-LNR 44

- a 12124/2017
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Fatma Dilbaz
geb 1954-02-15
- 109 auf Anteil B-LNR 44
- a 9583/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.532.650,09 samt
10,625 % Z aus EUR 50.992,91 seit 2023-04-24
12,125 % Z aus EUR 417.571,44 seit 2023-04-24
12 % Z aus EUR 325.432,19 seit 2023-04-24
11,875 % Z aus EUR 425.334,87 seit 2023-04-24
11,875 % Z aus EUR 313.318,68 seit 2023-04-24
jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen
Kosten von EUR 45.256,50
4 % Z aus EUR 45.256,50 seit 2023-12-07
Antragskosten EUR 7.874,68
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
(74 E 131/24d - BG Gänserndorf 24 E 61/24s)

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

2.1.1. Eintragungen im B-Blatt

- 1999 Wohnungseigentum an W DG/27
- 2015 Eigentumsrecht aufgrund des Kaufvertrags vom 02.03.2015

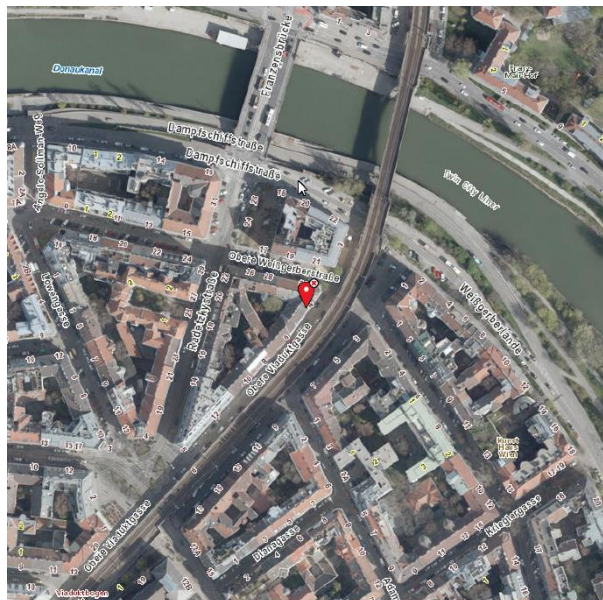
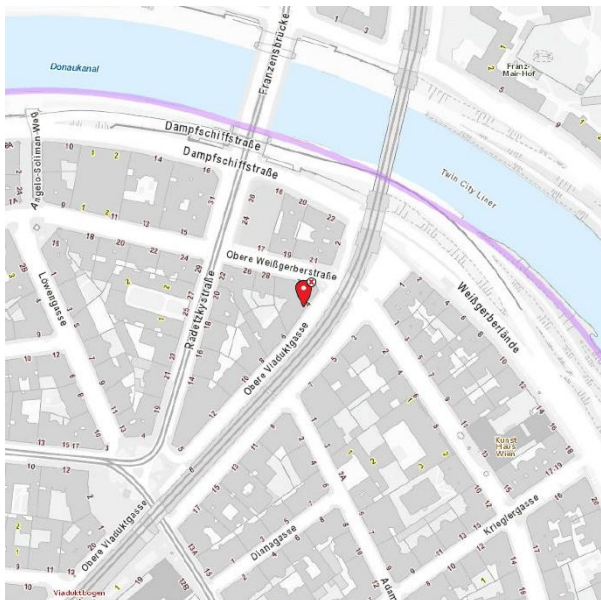
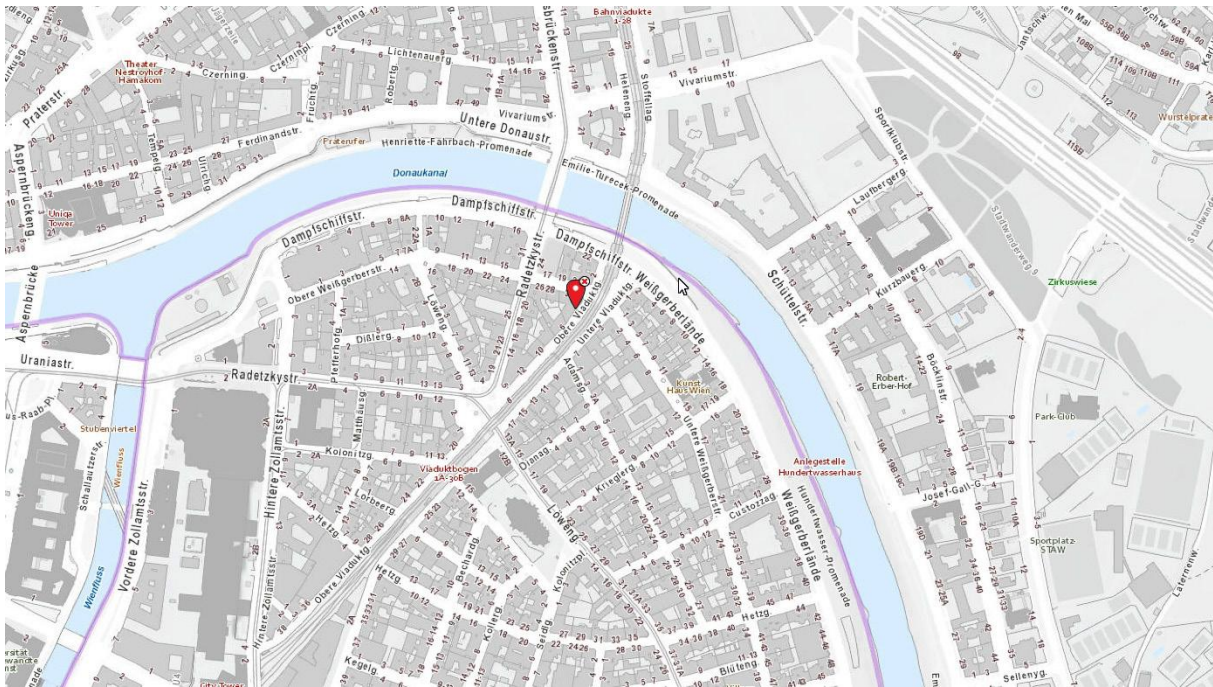
2.1.2. Eintragungen im C-Blatt

- Pfandrecht für Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrut reg. Gen. mit beschränkter Haftung
- Pfandrecht für Republik Österreich
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft liegt im 3. Bezirk in der Oberen Viaduktgasse/Ecke Obere Weißgerbersstraße in einer guten Wohnlage nahe dem Donaukanal und grenzt unmittelbar an die Gleisanlage der Schnellbahn- (S1, S2, S3, S4, S7) sowie diverser Regionalzüge an. (Anm: bei der nachstehenden Bewertung wurde dieser Umstand als Beeinträchtigung der Lagequalität berücksichtigt)

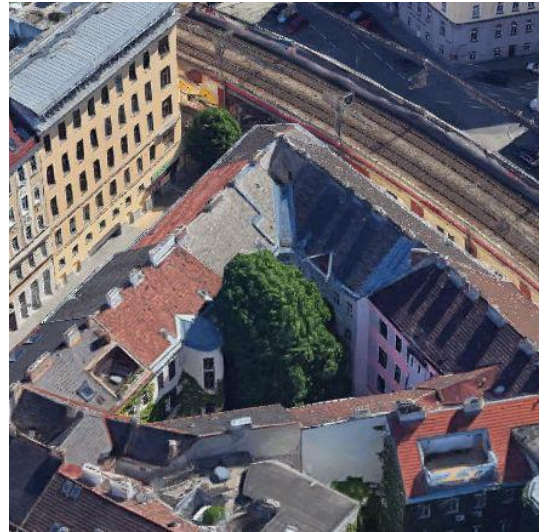
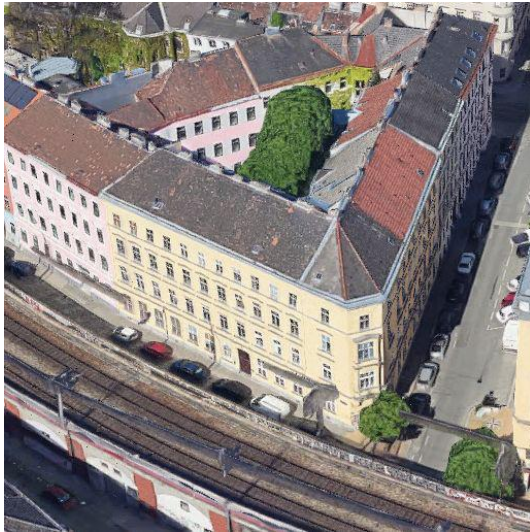
Der Bezirk Landstraße befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Wien und hat eine Einwohnerzahl von 98.398 (Stand: 1. Jänner 2024); die Bevölkerungsdichte beträgt 13.315 Einwohner pro km².



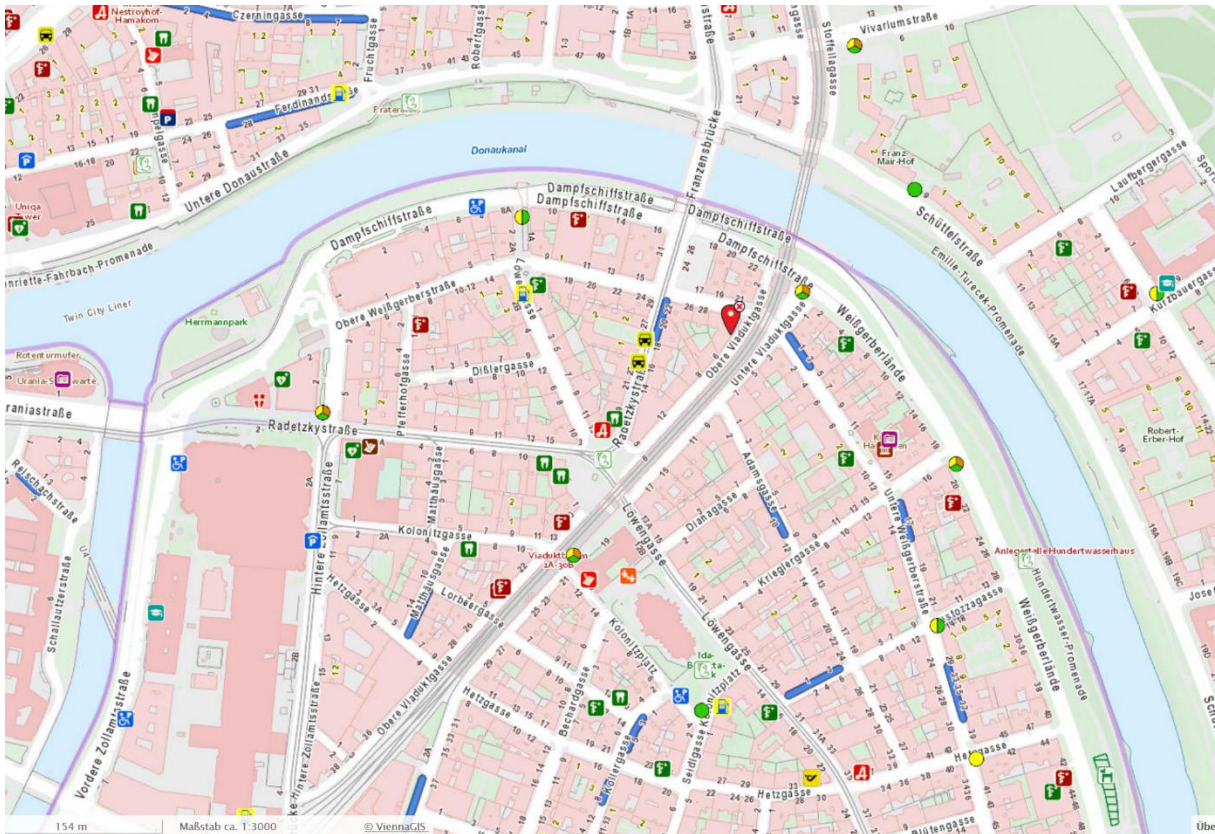
Öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Banken, Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind Richtung Bahnhof Wien Mitte, Landstraßer Hauptstraße bzw. in näherer Umgebung vorhanden.

Die Obere Viaduktgasse ist eine einspurige Einbahnstraße. Die Kfz-Stellplatzsituation war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme beengt, der Parkraum im Bezirk wird (wie zwischenzeitig in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2 h MO-FR 9-22 Uhr).

Luftbilder der Liegenschaft:



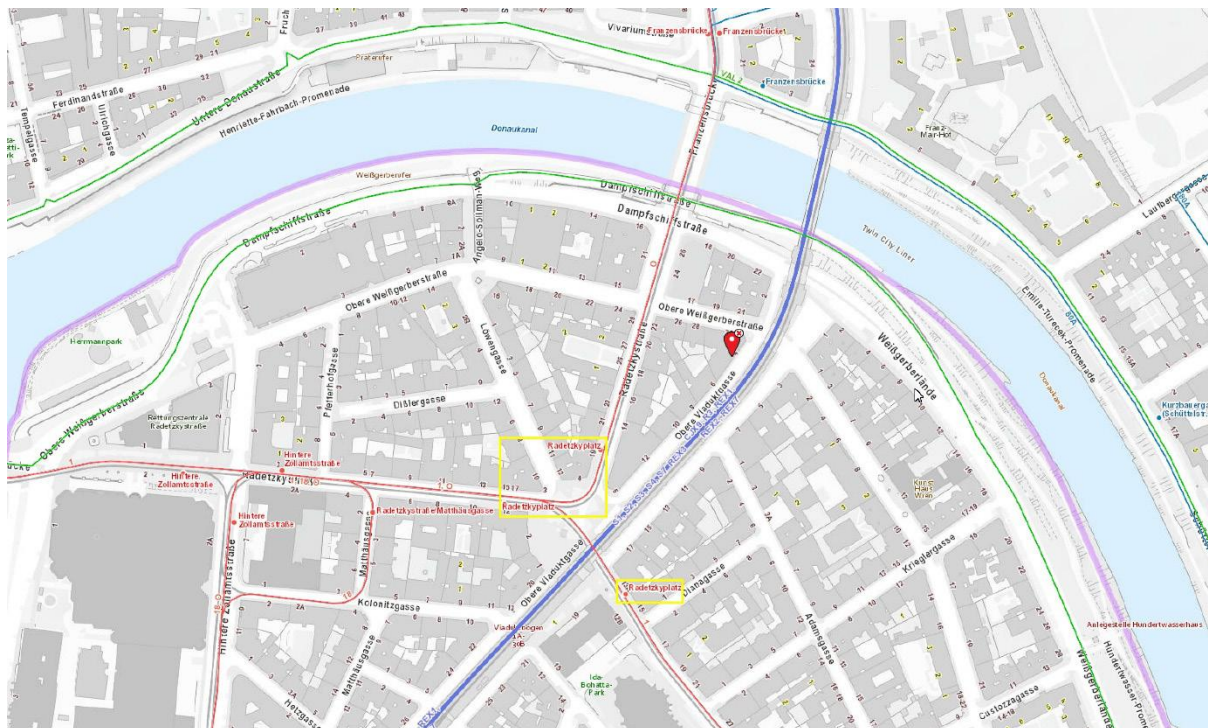
Infrastruktur Umgebung:



Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

- | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|--|
| <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Öffentlicher Verkehr > ☐ Nightlines ☐ Aufzug ☐ Barrierefreier Fußverkehr ☐ Aktuelle Verkehrslage > ☐ Verkehrsberühmte Bereiche > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Fußgängerzone ☐ Wohnstraße ☐ Begegnungszone ☐ Tempo 30-Zone ☐ Tempo 30-Zone ☐ Geschwindigkeitsbeschränkung > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Baustelle > ☐ Ernbahn | <p>Parken</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Kurzparkzone (KPZ) > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h ☐ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone ☐ Parkschein-Verkaufsstelle > ☐ Parkpickerl > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Geltungsbereich ☐ Berechtigungszone ☐ Anrainerinnenparkplatz ☐ Behindertenparkplatz ☐ Parkgarage ☐ Park & Ride ☐ Parken für Busse ☐ Motorradabstellplatz ☐ Ladezone | <p>Öffentliche Einrichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Polizei ☐ Stadtservice Wien ☐ Gemeindebau ☐ Wiener Wohnen ☐ Wohnpartner ☐ Gebietsbetreuung ☐ Städtisches Amt ☐ Stadtkasse ☐ Fundservice > ☐ Friedhof ☐ Internationale Organisation ☐ Ausländische Vertretung ☐ Sirenenstandort | <p>Kommunikation & Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Traumhochzeit ☐ Post-Geschäftsstelle ☐ Briefkasten ☐ Barrierefreie Bankfilialen Bank Austria ☐ Wohnpartner ☐ Multimediale Station ☐ WLAN-Standort ☐ Fahrschule ☐ Wiener Markt > ☐ Ab Hof-Verkauf ☐ Fikierstandplatz ☐ Saubere Stadt > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Altkostsammelstelle > ☐ Hundekotsackerspender ☐ Mistplatz ☐ Problemstoffsammelstelle ☐ Mobile Problemstoffsammelstelle ☐ WC-Anlage > | <p>Kultur und Freizeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Sehenswürdigkeit ☐ Museum ☐ Schwimmbad > ☐ Parkanlage ☐ Spielplatz > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Waldspielplatz ☐ Hundeflächen > ☐ Hundezone ☐ Hundeverbotzone ☐ Parklets | <p>Gesundheit & Soziales</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Apotheke ☐ Primärversorgungszentrum ☐ Primärversorgungszentrum ☐ Kinder-PTG und Kinder-Ambulatorium ☐ Fachärztliches Zentrum ☐ Arztin/Arzt > ☐ Zahnärztin/Zahnarzt ☐ Krankenhaus ☐ Impfstelle ☐ Familienhebamme ☐ Defibrillator ☐ Wohn-, Pflegehaus ☐ Beratungszentrum > ☐ Sozialmarkt ☐ Trinkbrunnen | <p>Bildung</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Bücherei ☐ Kinderbetreuung > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Kinderbetreuung öffentlich ☐ Kinderbetreuung privat ☐ Schule > <ul style="list-style-type: none"> ☐ Volksschule ☐ Neue Mittelschule/Wiener Mittelschule ☐ Polytechnische Schule ☐ Allgemeinbildende höhere Schule ☐ Zentrum für Inklusive- und Sonderpädagogik ☐ Berufsschule ☐ Berufsbildende mittlere und höhere Schule ☐ Musikschule Wien ☐ Universitat ☐ Volkshochschule |
|---|--|---|--|---|---|--|

Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

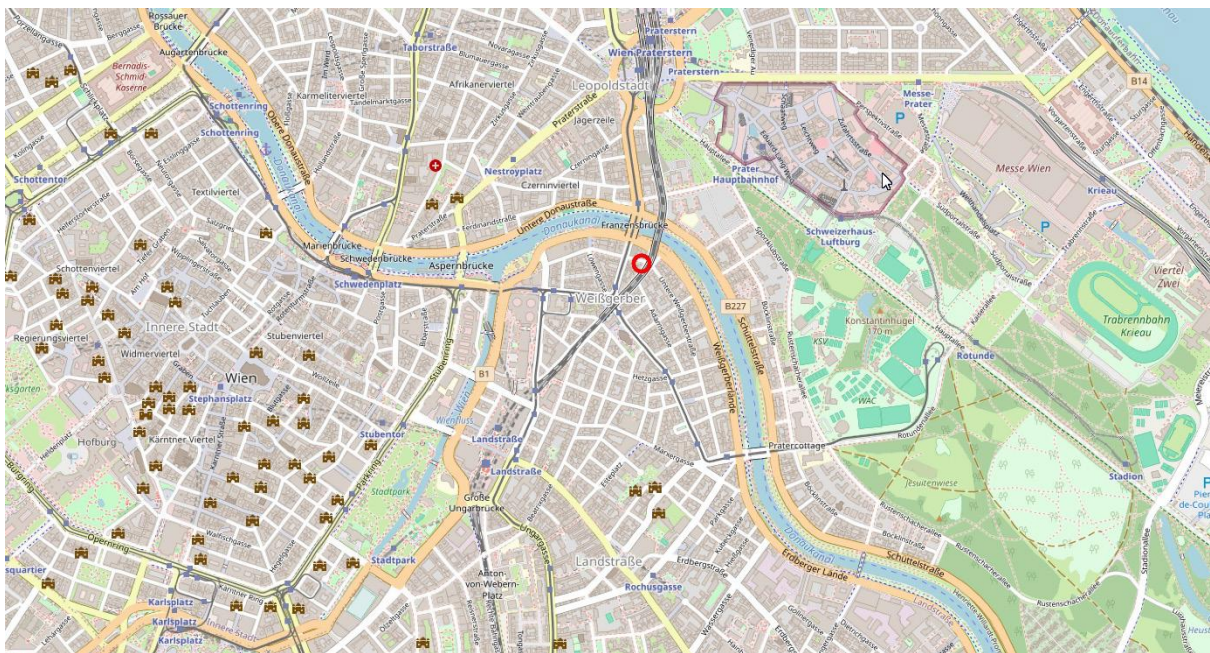


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
Straßenbahn Linie O (Bruno-Marek-Allee <-> Raxstraße)	Radetzkyplatz	3 Gehminuten
Straßenbahn Linie 1 (Prater, Hauptallee <-> Stefan Fadinger Platz)	Radetzkyplatz	2 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Von Osten kommend erreicht man die Liegenschaft über die Lassallestraße und Franzensbrückenstraße; aus dem Norden über die B227 Donaukanal Straße. Ins Stadtzentrum gelangt man über die Radetzkystraße, Hintere Zollamtsstraße, Marxergasse und den Stubenring; über die Franzensbrückenstraße, Lassallestraße und Reichsbrücke gut zur A22 Donauufer-Autobahn. Dadurch ist das gesamte übergeordnete Straßennetz (A23 Südost-Tangente, A4 Ost-Autobahn - Flughafen Wien, A2 Süd-Autobahn, A5 Nord-Autobahn) leicht erreichbar.



Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7975 weist **Wohngebiet in einer Schutzzone** mit Bauklasse IV (max. 17 m) und geschlossener Bauweise aus. Die Trakttiefe darf 14 m nicht überschreiten. Die unbebauten Teile der Liegenschaft sind gärtnerisch auszugestalten.

Auszug Bauordnung Wien, Zulässige Nutzungen § 6:

„(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“

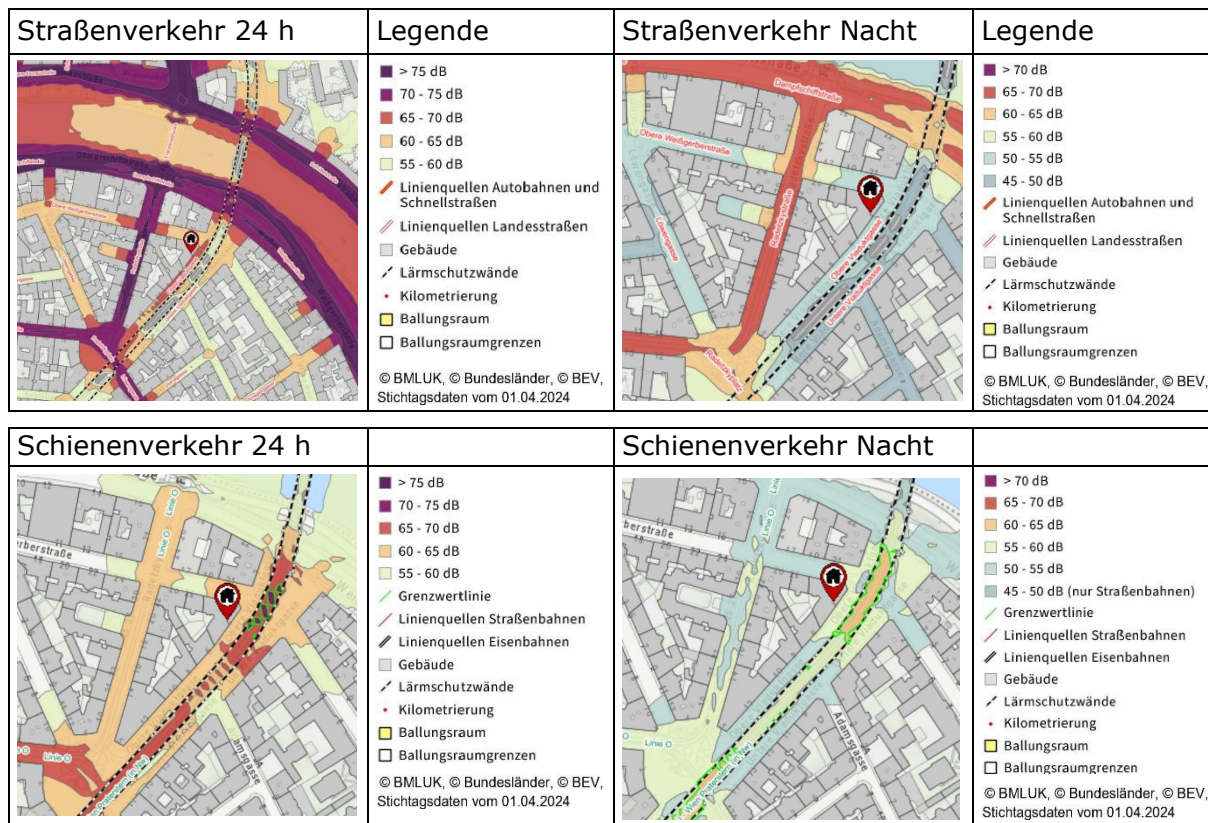


Flächenwidmungsplan (Quelle: Vienna GIS)

2.2.2. Umgebungslärm / Lärmfokarte

Die Obere Viaduktgasse ist eine einspurige Straße mit Parkstreifen. Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) nicht überschritten und auch nicht der Grenzwert für den Lärm durch Schienenverkehr (70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht).

In den Karten für Flugverkehr und Industrie wird die gegenständliche Liegenschaft nicht ausgewiesen.



(Quelle: maps.laerminfo.at)

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *

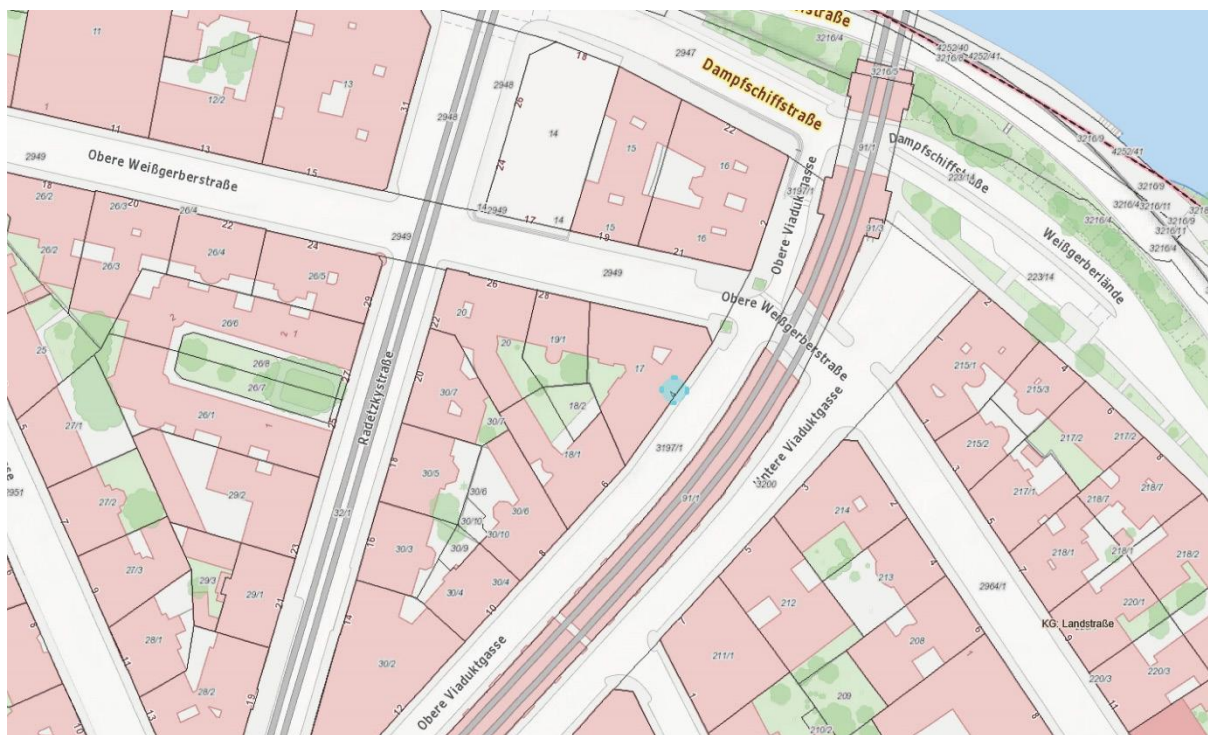
2.2.3. Umweltsituation / eHora Pass

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

HORA-Pass – Radius 500 m (Quelle: www.hora.gv.at)

2.2.4. Geographisches Informationssystem Altlasten

Das Grundstück ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfragedatum: 10.04.2025). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.



(Quelle: www.umweltbundesamt.at/altlasten)

2.3. Beschreibung des Gebäudes

Das Wohnhaus (4 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss und Kellergeschoss) wurde 1862 mit 4 Geschossen und 24 Wohnungen errichtet.



Das Haus ist mit Gegensprechanlage ausgestattet. Die Abstellräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Ein Personenlift ist nicht vorhanden.

Die grundbücherliche Wohnungseigentumsbegründung erfolgte erstmals 1993 mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 11653/1993 bzw. 1996 mit der Neufassung des Übereinkommens zur Begründung von Wohnungseigentum TZ 985/1998 sowie 1997 mit der 2. Neufassung des Übereinkommens zur Begründung von Wohnungseigentum TZ 2021/1999 (siehe Beilagen Punkte 6.7. bis 6.9.).

Laut Gutachten vom 12.06.1997 besteht das Wohnhaus aus insgesamt 26 Wohneinheiten sowie zuzuordnende Liegenschaftsanteile:

- 2 Gang-WC (zu Top 1 und Top 7)
- 1 Magazin (zu Top 5)
- 3 Terrassen (zu Top 26)
- 1 Waschküche

Die Kellerabteile sind im gemeinsamen Eigentum der Wohnungseigentumsgemeinschaft und nicht als Zubehör den einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Kfz-Abstellplätze sind nicht vorhanden.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem optisch mittelmäßigen bis teils renovierungsbedürftigen Zustand.

Ein Energieausweis vom 24.10.2023 für das Gebäude ist vorhanden (siehe Beilage Punkt 6.10.)

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

Die Liegenschaft ist voll ans ortsübliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Strom, Gas, Kanal, Müllabfuhr, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden.

2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Holztramdecken
Fenster:	Holzkastenfenster
Stiegen:	Stein
Aufzuganlage:	nicht vorhanden
Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzo
Dach:	Holztram-Giebeldach
Dacheindeckung:	Strangfalzziegel
Fassade:	Feinputz mit Fenstergiebelverzierungen
Eingangsbereich	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Sonstiges:	Mülltonnen befinden sich im Innenhof
Energieausweis:	vorhanden

2.4. Beschreibung des Rohdachbodens

Der Rohdachboden scheint sich aufgrund der Gebäudesituation (Gebäudetiefe, First/Giebelhöhe, hofseitiger Platz für Lifteinbau) für den geplanten Ausbau sehr gut zu eignen.



Eine Baugenehmigung liegt nicht vor und wäre daher für eine Projektumsetzung noch einzuholen. Im **Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum vom 21.09.1993** haben sich die Eigentümer zu folgendem verpflichtet:

Auszug, Pkt IX:

Festgehalten wird von allen Vertragspartnern, dass dem Käufer (Anmerkung: seinerzeit die Avraham Immobilien GmbH) 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.

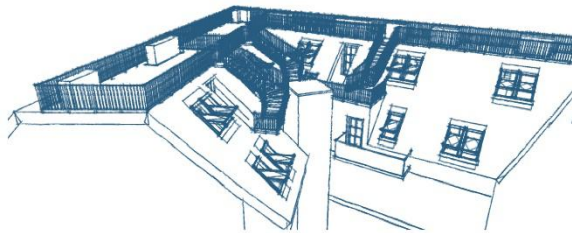
2.5. Beschreibung der geplanten DG-Wohnungen

Laut Vorentwurfsplanung des Planungsbüros Siegl sind 6 Wohneinheiten auf 2 Ebenen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 108 bis 145 m² vorgesehen. Die unteren Flächen sehen jeweils eine relativ geräumige Wohnküche, 1 bis 2 Schlafzimmer sowie Nebenräume wie Vorraum, WC, Bad und Abstellraum vor. Die mit Stufenaufgang verbundenen Obergeschossflächen sehen jeweils eine Galerie und einen sogenannten Nebenraum vor. Die Belichtung auf der unteren Ebene erfolgt teils über Gaupenfenster und teils (schräg) eingebaute Dachflächenfenster, welche auch im Obergeschoss vorgesehen sind. Die Einheiten Top 3 und 6 verfügen lt. Plan über 2 Terrassen, Top 5 über eine Terrasse und Top 4 über einen Balkon. Für die Top 1 und 2 ist weder Terrasse noch Balkon geplant.

Insgesamt erscheint die Grundrissgestaltung zeitgemäß, bei der nachfolgenden Bewertung wurde im Hinblick auf eine noch mögliche Planoptimierung von einer guten bis durchschnittlichen Grundrissgestaltung ausgegangen.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass bei einer baulichen Umsetzung des Projektes ein zeitgemäßer technischer Standard berücksichtigt wird und eine qualitativ ansprechende Ausführung erfolgt.

2.5.1. Vorentwurfsplan DG Top 1 bis 6



ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

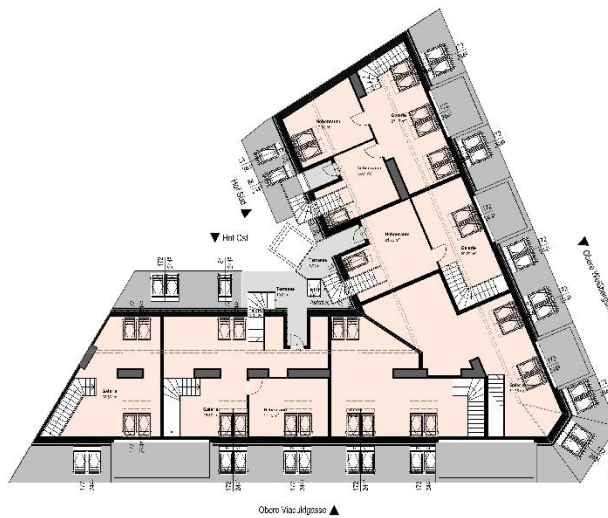
BAUVERFAHREN: Dreifachschichten
 BAUFORM:
 MASSSTAB: 1:1125
 GEZEICHNET: SP
 DATUM: 04.09.2018



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

BAUVERFAHREN: Dreifachschichten
 BAUFORM:
 MASSSTAB: 1:1125
 GEZEICHNET: SP
 DATUM: 04.09.2018



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

BAUVERFAHREN: Dreifachschichten
 BAUFORM:
 MASSSTAB: 1:1125
 GEZEICHNET: SP
 DATUM: 04.09.2018



2.5.2. Geplante Nutzflächen DG Top 1 bis 6

Laut Entwurfsplanung sind insgesamt 6 Wohnungen, teilweise mit Balkon bzw. Terrassen vorgesehen:

TOP 1	
Vorr.	11,12 m ²
AR	1,06 m ²
Bad	4,46 m ²
WC	2,04 m ²
Zimmer	15,07 m ²
Wohnküche	48,71 m ²
Galerie	51,55 m ²
gesamt	134,01 m²

TOP 2	
Vorr.	6,25 m ²
AR	6,18 m ²
Bad	5,05 m ²
WC	2,12 m ²
Zimmer	13,05 m ²
Wohnküche	34,18 m ²
Galerie	45,75 m ²
gesamt	112,58 m²

TOP 3	
Vorr.	8,21 m ²
AR	2,54 m ²
Bad	6,31 m ²
WC	2,01 m ²
Zimmer	16,79 m ²
Wohnküche	37,34 m ²
Nebenraum	17,45 m ²
Galerie	45,57 m ²
gesamt	136,22 m²
Terrasse	10,81 m ²
Terrasse	43,27 m ²

TOP 4	
Vorr.	16,72 m ²
AR	1,36 m ²
Bad	7,03 m ²
WC	1,5 m ²
Zimmer	16,21 m ²
Zimmer	11,32 m ²
Wohnküche	40,63 m ²
Galerie	32,56 m ²
gesamt	127,33 m²
Balkon	4,49 m ²

TOP 5	
Vorr.	14,62 m ²
AR	1,49 m ²
Bad	5,59 m ²
WC	1,91 m ²
Zimmer	12,31 m ²
Zimmer	12,88 m ²
Wohnküche	35,46 m ²
Nebenraum	15,91 m ²
Nebenraum	17,52 m ²
Galerie	27,17 m ²
gesamt	144,86 m²
Terrasse	30,35 m ²

TOP 6	
Vorr.	11 m ²
AR	1,25 m ²
Bad	5,07 m ²
WC	1,68 m ²
Zimmer	13,37 m ²
Wohnküche	34,02 m ²
Nebenraum	21,72 m ²
Galerie	20,29 m ²
gesamt	108,4 m²
Terrasse	6,23 m ²
Terrasse	41,73 m ²

TOP	WNfl	Terrasse	Balkon
1	134,01 m ²	0 m ²	
2	112,58 m ²	0 m ²	
3	136,22 m ²	54,08 m ²	
4	127,33 m ²		4,49 m ²
5	144,86 m ²	30,35 m ²	
6	108,4 m ²	47,96 m ²	
gesamt	763,4 m²	132,39 m²	4,49 m²

Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

BAUVORHABEN Dachgeschossausbau

BAUHERR

MAßSTAB M 1:125

GEZEICHNET MP

DATUM 04.09.2018



Das ergibt zusammengefasst folgende Wohnnutzflächen und Freiflächen (Balkon und Terrassen):

Nutzflächen DG	Fläche WNfl m ²	Freifl	Fläche gew.	RIH m ³
Top 1				
Wohnung	134,01			0,00
Terrasse/Balkon		0,00	0,00	
Top 2				
Wohnung	112,58			0,00
Terrasse/Balkon		0,00	0,00	
Top 3				
Wohnung	136,22			0,00
Terrasse 1		10,81	2,70	
Terrasse 2		43,27	10,82	
Top 4				
Wohnung	127,33			0,00
Balkon		4,49	1,12	
Top 5				
Wohnung	144,86			0,00
Terrasse		30,35	7,59	
Top 6				
Wohnung	108,40			0,00
Terrasse 1		6,23	1,56	
Terrasse 2		41,73	10,43	
WNfl gesamt	763,40			
Freiflächen		136,88	34,22	
gew. Fläche gesamt			797,62	

Die davon abgeleitete gewichtete Fläche beträgt **797,62 m²** und wird für die nachstehenden Berechnungen herangezogen. Die Freiflächen wurden mit 25% im Verhältnis zur Wohnnutzfläche gewichtet. Die Bruttogeschossfläche des Rohdachbodens liegt bei ca. 490 m².

2.5.3. Nutzungs- und Bestandsrechte

Der Rohdachboden war zum Zeitpunkt der Besichtigung und nach Auskunft des Verpflichteten bestandsfrei und geräumt. Es liegen keine Miet- oder sonstiger Nutzungsverträge vor.

2.5.4. Zubehör

Für die geplanten Wohnungen sind nach Auskunft des Verpflichteten keine Kellerabteile als Zubehör fix zugeordnet.

2.5.5. Betriebs- und Erhaltungskosten

Die monatlichen Zahlungen an die Immobilienverwaltung Rosenberger betragen gesamt EUR 1.177,83 und setzen sich aus Rücklage (EUR 397,90) und Sanierungsdarlehen (EUR 779,93) zusammen. Die üblichen Betriebskosten werden zurzeit nicht in Rechnung gestellt.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt per Ende 11/2024 ca. EUR 75.000,00.

Im laufenden Jahr 2025 sind keine, über die laufende Erhaltung hinausgehende, Arbeiten geplant.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorlieben, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren
- das Residualwertverfahren und das
- Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potenzielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand

gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung derartiger Objekte das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinerlös zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Da es sich beim gegenständlichen Objekt um einen Rohdachboden handelt, ist vorderhand eine kommerzielle Nutzung in Form einer Vermietung de facto auszuschließen und daher die Anwendung der Ertragswertmethode nicht zielführend. Marktgeschehnisse zeigen jedoch, dass DG-Wohnungen in entsprechenden Lagen sehr nachgefragt werden, setzt aber die Investitionsbereitschaft eines Errichters (Bauträger) voraus. Die folgenden Berechnungen gehen von der Annahme aus, dass der Rohdachboden von einem Investor (Bauträger) erworben wird, den Ausbau realisiert und in weiterer Folge die Wohnungen abverkauft.

Für die Erstellung einer derartigen Kalkulation wurden Vergleichswerte am Markt erhoben und unter Berücksichtigung erforderlicher Errichtungskosten und eines marktüblichen (Bauträger)Gewinns ein „Bodenwert“ (sogenanntes Residuum) verbleibt.

3.3. Erläuterungen des Vergleichswertverfahren im Rahmen der Residualwertermittlung

Generelles

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind gemäß Ö-NORM B 1802-1 nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist so weit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Um eine ausreichende Übereinstimmung herbeizuführen, sind Anpassungen insbesondere nachfolgender Parameter vorzunehmen:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung
- Erhaltungszustand
- Bebaubarkeit

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preis spiegels der WKO, wobei die Berechnung (tageweise) interpoliert wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Am Markt kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR. nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note	Anpassung
Sehr Gut	1,0	10,00 %
Sehr Gut - Gut	1,5	7,50 %
Gut	2,0	5,00 %
Gut - Durchschnittlich	2,5	2,50 %
Durchschnittlich	3,0	0,00 %
Durchschnittlich - Schlecht	3,5	- 2,50 %
Schlecht	4,0	- 5,00 %
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5	- 7,50 %
Sehr Schlecht	5,0	- 10,00 %

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt. Die Höhe der maximal möglichen Anpassungen wird aufgrund des Marktgeschehens eingeschätzt.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende und marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren wird auch als Bauträgerkalkulation bezeichnet. Das Ergebnis der Bewertung ist das sog. „Residuum“.

„Das (...) Residualwertverfahren (...) wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Diese Grundstücke werden im angloamerikanischen Raum treffend als »property-in-transition«, frei übersetzt also »Liegenschaft im Umbruch«, bezeichnet. Der Umbruch bezieht sich dabei auf eine Situation, in der die gegenwärtige Verwendung des Grundstücks aus Sicht der Marktteilnehmer nicht mehr als die bestmögliche Nutzungsform eingestuft wird.“(Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk)

Insbesondere findet es daher Anwendung, wenn:

- keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und daher das Vergleichswertverfahren nicht unmittelbar herangezogen werden kann,
- ein konkretes, bevorstehendes oder bereits im Bau befindliches Projekt bewertet werden soll oder
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, soweit diese am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sind,
- eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit Neubebauung durchgeführt werden soll,
- eine Überprüfung der höchsten und besten Nutzung (Highest and Best Use) durchgeführt wird

Zum einen dient das Residualwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes/Marktwertes bzw. Bodenwertes. Zum anderen wird das Verfahren bei Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie Szenario-Simulationen angewandt (Auflösung nach unterschiedlichen Parametern).

Verfahrensablauf und Begriffsdefinitionen

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der geplanten Projektlaufzeit. Ausgehend von dem (fiktiven) Verkehrswert des fertiggestellten Projektes werden die notwendigen Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Die Differenz – also der verbleibende Rest, das „Residuum“ – bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswertes.

Im Rahmen des Residualwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Residualwertverfahren
Verkaufserlöse der Nutzflächen
- Unternehmerisches Wagnis und Gewinn
- Herstellungskosten des Gebäudes
- Finanzierungskosten
= Residualwert vor Grunderwerbsnebenkosten
- Grunderwerbsnebenkosten
= Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten

Fiktiver Veräußerungserlös

Die Erhebung der prognostizierten Verwertungserlöse folgt den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG). Fiktive Verkaufserlöse werden entweder aus Vergleichswerten verkaufter Neubaeigentumswohnungen (Vergleichswertverfahren) oder aus dem Barwert kapitalisierter Vergleichsmieten unter Berücksichtigung einer marktangemessenen Verzinsung aus der Sichtweise eines Endinvestors (Ertragswert) abgeleitet.

Alternativ können auch sonstige anerkannte Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes (beispielsweise DCF-Verfahren) herangezogen werden.

Entwicklungskosten:

Mit der Ermittlung der Verwertungserlöse muss auch die Qualität des hinkünftigen baulichen Zustandes dargelegt werden. Diese Qualität beeinflusst die sogenannten Gesteungskosten wie: Baukosten – darunter sind Neubaukosten zu verstehen bzw. die Sanierungskosten bei einem vorhandenen Gebäude.

Baunebenkosten:

Honorare für Architekten, Statiker, örtliche Bauaufsicht, Projektmanagement, Controlling...

Aufschließungskosten:

Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.

Kosten der Außenanlagen:

Einfriedungen, KFZ-Stellplätze, Wege, Begrünung, Pool...

Umsatzsteuer:

die vorgenannten Kosten sind im projektierten Verkaufsfall inklusive Umsatzsteuer und im Fall der Vermietung und Verpachtung netto zu betrachten.

Als **weitere Entwicklungskosten** sind noch folgende Positionen zu berücksichtigen:

Planungskosten:

jene vor Beginn der Entwurf/Einreichplanung.

Freimachungskosten:

Kosten für einen gänzlichen bzw. teilweisen Abbruch von Gebäudeteilen bzw. des gesamten Gebäudes, allfällige Dekontaminierungskosten.

Ablösen:

Anschaffung von Ersatzbestandsobjekten, Übersiedlungskosten, Verdienstentgang bei Geschäftslokalen.

Finanzierungskosten:

die Baukosten samt Nebenkosten müssen je nach Baufortschritt entsprechend finanziert werden, wobei für einen Eigenmitteleinsatz die jeweiligen Opportunitätskosten in Ansatz gebracht werden müssen.

Kosten für Unvorhergesehenes:

Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen, Naturereignisse, längere Finanzierungskosten etc.

Leerstandskosten:

anfängliche unvermeidbare Betriebskosten von leerstehenden Objekten müssen getragen werden.

Vermarktungs- / Verwertungskosten:

Marketing und Maklerprovisionen

Bauträgergewinn:

die für die Durchführung des Projekts unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Wagnisses marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers.

Erwerbsnebenkosten:

Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl., grundstücksbezogene Kosten (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbuchseintragungsgebühren u. dgl.), und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence, Maklergebühren u. dgl.).

Residuum am Ende der Projektlaufzeit:

Differenz (Residuum) zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös am Ende der Projektlaufzeit (Dauer vom Betrachtungszeitraum bis zur fiktiven Veräußerung des Projekts – Planungsphase, Bauphase, Verwertung) und den vom Betrachtungszeitpunkt bis zum Ende der Projektentwicklungslaufzeit erforderlichen (noch zu investierenden) Gesamtinvestitionskosten.

Tragfähiger Liegenschaftswert:

Kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitraum (Net Residual Value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.

3.4. Ermittelte Vergleichswerte

Für die in der Residualwertberechnung angenommenen Verwertungserlöse wurden von Kauftransaktionen von Dachgeschosswohnungen in vergleichbaren Lagen innerhalb des 3. Bezirkes herangezogen. Um eine höchstmögliche Übereinstimmung mit dem Bewertungsgegenstand zu erzielen, wurde vorwiegend auf Verkäufe durch Bauträger (d.h. zeitgemäße Ausstattung und Erstbezugszustand nach Errichtung oder Sanierung), aus dem Zeitraum nach dem 01.01.2023 zurückgegriffen.

Folgende Transaktionen wurden erhoben:

Basisdaten I - Liegenschaftsidentifikation					
LNr.	PLZ	Adresse	ONr.	GB	EZ
1	1030	Krieglergasse	12	01006	819
2	1030	Seidlgasse	17	01006	2476
3	1030	Beatrixgasse	27	01006	3828
4	1030	Beatrixgasse	27	01006	3828
5	1030	Beatrixgasse	27	01006	3828
6	1030	Steingasse	28	01006	1625
7	1030	Markhofgasse	10	01006	3107
8	1030	Gärtnergasse	1	01006	511
9	1030	Landstraßer Hauptstraße	74	01006	910
10	1030	Radetzkystraße	17	01006	1227
11	1030	Lorbeergasse	3	01006	1016
12	1030	Stammgasse	9	01006	2668
13	1030	Schlachthausgasse	10	01006	2971
14	1030	Beatrixgasse	11	01006	4475
15	1030	Beatrixgasse	7	01006	2397
16	1030	Lorbeergasse	3	01006	1016
17	1030	Fruethstraße	5	01006	3188
18	1030	Beatrixgasse	27	01006	3828

Basisdaten II - Flächen				
LNr.	Stockwerk	Nutzfläche	Freiflächen	gew. Fläche
1	1. DG	63,01 m ²	13,44 m ²	66,37 m ²
2	1. bis 2. DG	139,84 m ²	60,24 m ²	154,90 m ²
3	2. DG	122,60 m ²	39,63 m ²	132,51 m ²
4	1. DG	102,25 m ²	63,10 m ²	118,03 m ²
5	2. DG	186,39 m ²	194,08 m ²	234,91 m ²
6	DG	56,36 m ²	8,68 m ²	58,53 m ²
7	1. bis 2. DG	115,39 m ²	28,02 m ²	122,40 m ²
8	DG	159,19 m ²	44,34 m ²	170,28 m ²
9	1. bis 2. DG	188,85 m ²	32,29 m ²	196,92 m ²
10	DG	117,06 m ²	15,14 m ²	120,85 m ²
11	1. DG	131,87 m ²	44,07 m ²	142,89 m ²
12	DG	140,89 m ²	51,93 m ²	153,87 m ²
13	DG	87,87 m ²	74,60 m ²	106,52 m ²
14	DG	105,79 m ²	70,62 m ²	123,45 m ²
15	DG	79,90 m ²	16,06 m ²	83,92 m ²
16	DG	50,11 m ²	9,72 m ²	52,54 m ²
17	1. DG	117,25 m ²	42,80 m ²	127,95 m ²
18	DG	129,90 m ²	21,20 m ²	135,20 m ²

Basisdaten III - Transaktionsdetails und Ausreißerprüfung				
LNr.	Stichtag	Kaufpreis gesamt	Vergleichswert gesamt	Ausreißer Prüfung I
1	09.10.2023	801.900,00 €	12.082 €/m ²	nein
2	27.11.2024	1.575.000,00 €	10.168 €/m ²	nein
3	15.09.2023	1.850.000,00 €	13.961 €/m ²	nein
4	04.04.2023	2.090.000,00 €	17.707 €/m ²	ja
5	30.06.2023	3.810.000,00 €	16.219 €/m ²	ja
6	05.06.2024	375.000,00 €	6.407 €/m ²	ja
7	24.07.2023	899.000,00 €	7.345 €/m ²	nein
8	27.07.2023	2.050.540,00 €	12.042 €/m ²	nein
9	27.07.2023	2.700.000,00 €	13.711 €/m ²	nein
10	22.11.2023	1.112.000,00 €	9.201 €/m ²	nein
11	16.10.2024	1.190.000,00 €	8.328 €/m ²	nein
12	06.05.2024	1.325.000,00 €	8.611 €/m ²	nein
13	03.05.2024	700.000,00 €	6.572 €/m ²	ja
14	20.01.2025	1.420.000,00 €	11.503 €/m ²	nein
15	21.08.2024	655.000,00 €	7.805 €/m ²	nein
16	22.04.2024	486.000,00 €	9.250 €/m ²	nein
17	14.02.2025	970.000,00 €	7.581 €/m ²	nein
18	11.04.2023	2.140.000,00 €	15.828 €/m ²	ja

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I	
Mittelwert	10.794 €/m ²
Standardabweichung (σ)	3.410 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	6.820 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35% 14.752 €/m ²
	-35% 7.016 €/m ²

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden einer Ausreißerprüfung unterzogen und daher bleiben die Vergleichsobjekte Nr. 4, 5, 6 sowie 13 und 18 in der weiteren Bewertung unbeachtet.

In weiterer Folge wurden die verbliebenen Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbestimmenden Parameter angepasst. Dabei wurden Stichtag, Größe, Lage sowie Ausstattung und Erhaltungszustand berücksichtigt. Einzelne Vergleichsobjekte verfügen zusätzlich zu einer zeitgemäßen Ausstattung im Objekt auch über zusätzliche Ausstattungsmerkmale auf der Liegenschaft (z.B. Portierservice). Dieser Umstand wurde im Rahmen der Ausstattungs-Anpassung berücksichtigt.

Bei den Anpassungen wurde auf ein fiktives durchschnittliches Objekt im Bereich des ggst. DG-Ausbaus abgestellt (durchschnittliche Lage im Stock, durchschnittliche Konfiguration und einer Größe von rd. 133 m²) und so ein Mittelwert berechnet.

Um die individuellen Merkmale der einzelnen Wohnungen auf der Liegenschaft adäquat zu würdigen, wurden weitere Anpassungen hinsichtlich Lage im Stockwerk, Konfiguration und Größe vorgenommen, wobei der zuvor berechnete Mittelwert als Ausgangspunkt diente.

Basisdaten I - Liegenschaftsidentifikation					Anpassungen hinsichtlich wertrelevanter Parameter					
LNr.	Stockwerk	gew. Fläche	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I	LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Zustand	Ausstattung
1	1. DG	66,37 m ²	12.082 €/m ²	nein	1	7,19%	-6,75%	-10,00%	0,00%	-5,00%
2	1. bis 2. DG	154,90 m ²	10.168 €/m ²	nein	2	1,32%	1,50%	-12,50%	0,00%	-5,00%
3	2. DG	132,51 m ²	13.961 €/m ²	nein	3	7,55%	0,00%	-15,00%	0,00%	-5,00%
4	1. DG	118,03 m ²	17.707 €/m ²	ja	4					
5	2. DG	234,91 m ²	16.219 €/m ²	ja	5					
6	DG	58,53 m ²	6.407 €/m ²	ja	6					
7	1. bis 2. DG	122,40 m ²	7.345 €/m ²	nein	7	8,34%	-0,75%	0,00%	0,00%	-5,00%
8	DG	170,28 m ²	12.042 €/m ²	nein	8	8,29%	2,50%	-12,50%	2,50%	-2,50%
9	1. bis 2. DG	196,92 m ²	13.711 €/m ²	nein	9	8,29%	4,00%	-12,50%	2,50%	-2,50%
10	DG	120,85 m ²	9.201 €/m ²	nein	10	6,55%	-1,00%	-10,00%	7,50%	2,50%
11	1. DG	142,89 m ²	8.328 €/m ²	nein	11	1,91%	0,75%	-2,50%	0,00%	-2,50%
12	DG	153,87 m ²	8.611 €/m ²	nein	12	4,20%	1,50%	-12,50%	10,00%	2,50%
13	DG	106,52 m ²	6.572 €/m ²	ja	13					
14	DG	123,45 m ²	11.503 €/m ²	nein	14	0,58%	-0,75%	-15,00%	5,00%	0,00%
15	DG	83,92 m ²	7.805 €/m ²	nein	15	2,70%	-4,50%	-12,50%	12,50%	7,50%
16	DG	52,54 m ²	9.250 €/m ²	nein	16	4,39%	-8,75%	-2,50%	2,50%	0,00%
17	1. DG	127,95 m ²	7.581 €/m ²	nein	17	0,24%	-0,50%	0,00%	10,00%	5,00%
18	DG	135,20 m ²	15.828 €/m ²	ja	18					

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	PLZ	Adresse	gew. Fläche	Vergleichswert (vor Anp.)	Anpassungen gesamt	angepasster Vergleichswert	Ausreißer Prüfung I	Vergleichswert bereinigt
1	1030	Krieglergasse	66,4 m ²	12.082 €/m ²	-14,56%	10.323 €/m ²	nein	10.323 €/m ²
2	1030	Seidlgasse	154,9 m ²	10.168 €/m ²	-14,68%	8.676 €/m ²	nein	8.676 €/m ²
3	1030	Beatrixgasse	132,5 m ²	13.961 €/m ²	-12,45%	12.223 €/m ²	nein	12.223 €/m ²
4			Ausreißer				ja	
5			Ausreißer				ja	
6			Ausreißer				ja	
7	1030	Markhofgasse	122,4 m ²	7.345 €/m ²	2,59%	7.535 €/m ²	nein	7.535 €/m ²
8	1030	Gärtnergasse	170,3 m ²	12.042 €/m ²	-1,71%	11.837 €/m ²	nein	11.837 €/m ²
9	1030	Landstraßer Hauptstraße	196,9 m ²	13.711 €/m ²	-0,21%	13.682 €/m ²	ja	
10	1030	Radetzkystraße	120,9 m ²	9.201 €/m ²	5,55%	9.713 €/m ²	nein	9.713 €/m ²
11	1030	Lorbeergasse	142,9 m ²	8.328 €/m ²	-2,34%	8.116 €/m ²	nein	8.116 €/m ²
12	1030	Stammgasse	153,9 m ²	8.611 €/m ²	5,70%	9.102 €/m ²	nein	9.102 €/m ²
13			Ausreißer				ja	
14	1030	Beatrixgasse	123,5 m ²	11.503 €/m ²	-10,17%	10.326 €/m ²	nein	10.326 €/m ²
15	1030	Beatrixgasse	83,9 m ²	7.805 €/m ²	5,70%	8.250 €/m ²	nein	8.250 €/m ²
16	1030	Lorbeergasse	52,5 m ²	9.250 €/m ²	-4,36%	8.847 €/m ²	nein	8.847 €/m ²
17	1030	Fruethstraße	128,0 m ²	7.581 €/m ²	14,74%	8.699 €/m ²	nein	8.699 €/m ²
18			Ausreißer				ja	

Nach Anpassungen wurde eine erneute Ausreißerprüfung vorgenommen. Hierbei wurden das Vergleichsobjekt Nr. 9 als Ausreißer ausgeschieden und bleibt im Weiteren außer Ansatz.

Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung II	
Mittelwert	9.794 €/m ²
Standardabweichung (σ)	1.752 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	3.503 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35% 13.223 €/m ²
	-35% 6.366 €/m ²
Mittelwert nach Ausreißerprüfung	9.470 €/m²

Nach Bereinigung ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von rd. **€ 9.470,--/m²**

Erzielbare Erlöse

Ausgehend von dem berechneten Mittelwert wurden weitere Anpassungen hinsichtlich der individuellen wertbestimmenden Parameter der bewertungsrelevanten Wohnungen wie folgt vorgenommen:

Vergleichswertverfahren												
Basisdaten				Anpassungen				Resultat				
Objekte	Nutzfläche	Balkone/ Terrassen	gew. Fläche	Lage im Stock	Größe	Konfigu- ration	fehlende Freiflächen	Ø VGL- Wert	Summe Anpassungen	angepasster Vergleichswert	gew. Fläche	VGL-Wert
Top 1	134,01 m ²		134,01 m ²	5,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	9.470 €/m ²	-5,00%	8.997 €/m ²	134,01 m ²	1.205.682 €
Top 2	112,58 m ²		112,58 m ²	-5,00%	1,75%	-2,50%	-10,00%	9.470 €/m ²	-15,75%	7.979 €/m ²	112,58 m ²	898.262 €
Top 3	136,22 m ²	54,08 m ²	149,74 m ²	-5,00%	-1,25%	0,00%	0,00%	9.470 €/m ²	-6,25%	8.879 €/m ²	149,74 m ²	1.329.478 €
Top 4	127,33 m ²	4,49 m ²	128,45 m ²	0,00%	0,25%	2,50%	0,00%	9.470 €/m ²	2,75%	9.731 €/m ²	128,45 m ²	1.249.961 €
Top 5	144,86 m ²	30,35 m ²	152,45 m ²	-2,50%	-1,25%	2,50%	0,00%	9.470 €/m ²	-1,25%	9.352 €/m ²	152,45 m ²	1.425.704 €
Top 6	108,40 m ²	47,96 m ²	120,39 m ²	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	9.470 €/m ²	1,00%	9.565 €/m ²	120,39 m ²	1.151.553 €
Gesamt	763,40 m²	136,88 m²	797,62 m²							9.103 €/m²	797,62 m²	7.260.640 €

Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Verkaufsansatz von rd. **€ 9.103,--/m²** NfI.

4. Ermittlung des Residualwertes

Von den ermittelten Verkaufsansätzen und anzunehmenden Kosten für die Errichtung der geplanten DG-Wohnungen wird unter Berücksichtigung eines marktüblichen (Bauträger)Gewinns das Residium ermittelt (siehe Ausführungen Pkt 3.3). Als Basis dafür wurde die vorgelegte Planstudie von Architekturbüro Siegl-Plan vom 04.09.2018 (siehe Pkt. 2.5.1.) herangezogen:

4.1. Bauträgerkalkulation – Kosten

Projektname		Bauträgerkalkulation (Residualwertberechnung)					
Obere Viaduktgasse 4_DG-Top 1-6		Ersteller	Schmitzer	Projektnummer	PN0001		
Gemeinde		Datum	31.03.2025	Einlagezahl			
Datenquelle 1		Grundeigentümer	Dilbaz				
Datenquelle 2		Datenquelle 3	BB-Studie Siegl-Plan 04.09.2018				
KOSTEN							
1000	Grundstück			Summe Netto	% der	Ust	
	Grundstückskosten	646	m ² Grundstücksfläche	2.860,00	1.847.560	33,36%	
	(Residium)	798	m ² WNFI gew.	2.316,34			
	Makler		% der GST-Kosten	635.000			
	GNK - Grundnebenkosten	4,6	% der GST-Kosten	1.847.560	84.988	1,53%	
	Grundstücksfinanzierung	6,00	% der GST-Kosten + GNK	1.932.548	115.953	2,09%	
	Kredit Grundstück	0,80	% der GST-Kosten + GNK	1.932.548	15.460	0,28%	
	Notar	1,50	% der GST-Kosten + GNK	1.932.548	28.988	0,52%	5.798
	Summe Grundstück				2.092.949	37,79%	5.798
2000	Aufschließung	0,8	% der HK	2.533.273	20.266	0,37%	
3000	Gebäudekosten		m² NFI		EUR / m²		
	Abbruch, Bereinigung			50	99.000	1,79%	19.800
	Top 1	134,01	m ²	2.750	368.528	6,65%	73.706
	Top 2	112,58	m ²	2.750	309.595	5,59%	61.919
	Top 3	136,22	m ²	2.750	374.605	6,76%	74.921
	Top 4	127,33	m ²	2.750	350.158	6,32%	70.032
	Top 5	144,86	m ²	2.750	398.365	7,19%	79.673
	Top 6	108,40	m ²	2.750	298.100	5,38%	59.620
	DG WNFI ges.	763,40		2.880	2.198.350	39,69%	439.670
4000	Freiflächen (Terr/Balk.)	137	m ²	650	88.972		
	Gärten	0	m ²				
	befestigte Flächen	0	m ²				
	Summe Außenanlagen						
5000	Ausstattung / Einrichtung		Einheit (EH)				
6000	Betriebs-einrichtung (Lift)	1	Einheit (EH)	168	180.000	3,25%	36.000
7000	Reserve		Einheit (EH)	3%	65.951	1,19%	
3 - 7	HERSTELLKOSTEN [HK]				2.533.273	45,74%	506.655
8000	Baunebenkosten [BNK]				1.279	0,02%	
	Planung						
	Entwurf	0,50%	der HK	2.533.273	12.666	0,23%	2.533
	Einreichplanung	1,50%	der HK	2.533.273	37.999	0,69%	7.600
	Ausführungsplanung	3,50%	der HK	2.533.273	88.665	1,60%	17.733
	Ausschreibung/Vergabe	2,00%	der HK	2.533.273	50.665	0,91%	10.133
	künstl. Oberleitung	0,50%	der HK	2.533.273	12.666	0,23%	2.533
	techn. Oberleitung	0,50%	der HK	2.533.273	12.666	0,23%	2.533
	geschäftl. Oberleitung	0,50%	der HK	2.533.273	12.666	0,23%	2.533
	ÖBA	3,50%	der HK	2.533.273	88.665	1,60%	17.733
	Diverses (BauKG etc.)	0,50%	der HK	2.533.273	12.666	0,23%	2.533
	Statik	1,00%	der HK	2.533.273	25.333	0,46%	5.067
	Bauphysik	1,00%	der HK	2.533.273	25.333	0,46%	5.067
	Summe Baunebenkosten	15,00%	der HK	2.533.273	379.991	6,86%	43.066
2 - 8	BAUKOSTEN [BK]			3.520.235	2.933.530	52,96%	586.706
9000	PROJEKT-NK						
	Finanzierung (ohne Grund)	4,00	% der BK (=3% x Jahre/2)	2.933.530	117.341	2,12%	23.468
	Kreditbeschaffung	0,50	% der BK	2.933.530	14.668	0,26%	2.934
	Werbung	0,3	% der Erlöse (Verkaufspreis)	7.260.642	21.782	0,39%	4.356
	Versicherungen	0,5	% der BK	2.933.530	14.668	0,26%	2.934
	Sonstiges	0,5	% der BK	2.933.530	14.668	0,26%	2.934
	Summe PNK				183.126	3,31%	36.625
10000	Managementleistungen						
	Projektentwicklung	0,5	% der HK	2.533.273	8.997	0,16%	1.799
	Gesellschaftsgründung	0,5	% der HK	2.533.273	7.979	0,14%	1.596
	Projektsteuerung	2,0	% der HK	2.533.273	8.879	0,16%	1.776
	Kaufmann. (Controlling)	2,0	% der HK	2.533.273	9.731	0,18%	1.946
	Kfm Gesamtverantwortung	1,0	% der HK	2.533.273	25.333	0,46%	5.067
	M-Leistungen gesamt				60.919	1,10%	12.184
	Verwertung	3,0%	% der Erlöse (Verkaufspreis)	7.260.642	217.819	3,93%	43.564
11000	Management+Verwertung				278.738	5,03%	55.748
12000	Risikoabdeckungen	2,0%	der HK	2.533.273	50.665	0,91%	10.133
	Stellplatzablässe		Stk	12.000			
	Summe Risikoabdeckungen				50.665	0,91%	10.133
1 - 12	GESAMTKOSTEN [GK]				5.539.008	100,00%	1.054.628
	Gesamtkosten incl. USt				6.593.636	beinhaltet 15,99% MwSt	

4.2. Bauträgerkalkulation- Erlöse/Gewinn

ERLÖSE	Verkauf				
	NWNF m ²	Freiflächen gew: m ²	Flächen (gew.) gesamt	Verkaufspreis EUR je m ² bzw. Platz inkl. USt.	Preis EUR je Nutzung inkl. USt.
Erlöse DG					
Top1	134,01 m ²	0,0	134,01	8.997	1.205.683
Top2	112,58 m ²	0,0	112,58	7.979	898.262
Top3	136,22 m ²	13,52	149,74	8.879	1.329.479
Top4	127,33 m ²	1,12	128,45	9.731	1.249.961
Top5	144,86 m ²	7,59	152,45	9.352	1.425.704
Top6	108,40 m ²	11,99	120,39	9.565	1.151.553
Summe der VK-Flächen	763,40 m²	34,22	797,62	9.103	7.260.642
Summe Mieterträge pa	12				
PROJEKTERGEBNIS					
GESAMTKOSTEN					6.593.636 inkl. USt.
Multiplikator	30	-fache Jahresmiete	[VP / Mieterträge]		
Bruttorendite	[Mieterträge x 100 / Verkaufspreis]				
VERKAUFSPREIS	[Mieterträge x Multiplikator]				7.260.642 Inkl. USt
PROJEKTERGEBNIS	[Verkaufspreis - Gesamtkosten]				667.006 Inkl. USt
Umsatzrendite, ROS	[= Projektergebnis / Verkaufspreis x 100]				9,19%
DB (inkl. Managementleist.)	[Deckungsbeitrag inkl. Projektleistungen-Leistungen]				727.924 Inkl. USt
ROC (Return on Costs)	[ROC = DB / Gesamtkosten x 100]				11,04%

4.3. Residualwert

Dieser errechnet sich mit € 1.847.560 (€ 2.316,-/m² gewichtete NFI) bei einem (marktge- rechten) Bauträgergewinn von ca. 9,20%.

4.4. Verkehrswert

Für die geplanten DG-Wohnungen ergibt sich nunmehr bei einer gew. Nutzfläche von 797,62 m² folgender - aus den Vergleichen und der davon abgeleiteten Residualberechnung - Verkehrswert:

Ermittlung des Verkehrswertes			€
Sachwert	0 fach		0,00
+ Ertragswert	0 fach		0,00
+ Residualwert	1 fach		1.847.560,00
= Zwischenergebnis			1.847.560,00
davon 1/1			1.847.560,00
= Verkehrswert			1.847.560,00
- Abschlag (*)	5,00%		-92.378,00
+/- Marktanpassung	0,00%		0,00
= Verkehrswert			1.755.182,00
VERKEHRSWERT gerundet			1.755.000
	pro m² Nfl		2.200

*) - Der Umstand, dass keine Stellplätze vorgesehen sind, wurde bei den erhobenen Vergleichswerten bereits berücksichtigt

- Nachdem eine Baugenehmigung für das gegenständliche Projekt noch nicht vorliegt, wurde ein Risikoabschlag für allfällige Planänderungen, behördliche Auflagen, zeitliche Verzögerungen, etc. im ausgewiesenen Ausmaß berücksichtigt. Die mit der Anpassung des Wohnungseigentums notwendigen Kosten und Aufwendungen sind im Rahmen des Kostenansatzes (Residualwertermittlung) berücksichtigt.

4.5. Marktanpassung

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmende Überprüfung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt, dass der im Residual-/Vergleichswertverfahren ermittelte Wert unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge dem Marktwert entspricht und eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist.

5. Zusammenfassung

- **Liegenschaft:** 1030 Wien, Obere Weißgerberstraße 30/
Obere Viaduktgasse 4
GB 01006 Landstraße, EZ 1708, GST-NR 17
 - **Größe der Liegenschaft:** 646 m²
 - **Nutzung der Liegenschaft:** Wohnhaus
 - **Nutzung der Liegenschaftsanteile** Rohdachboden (geplante DG-Wohnungen)
-

DG Top 1-6

- **Anteile** B-LNR 44, WE-Anteile 350/1485
 - **Reine Wohnnutzfläche** 763,40 m²
 - **Gewichtete NFI. gesamt** 797,62 m²
 - **Verkehrswert (ger.)** **€ 1.755.000,- (€ 2.200,-/m² NFI)**
-

Wien, am 08.05.2025



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

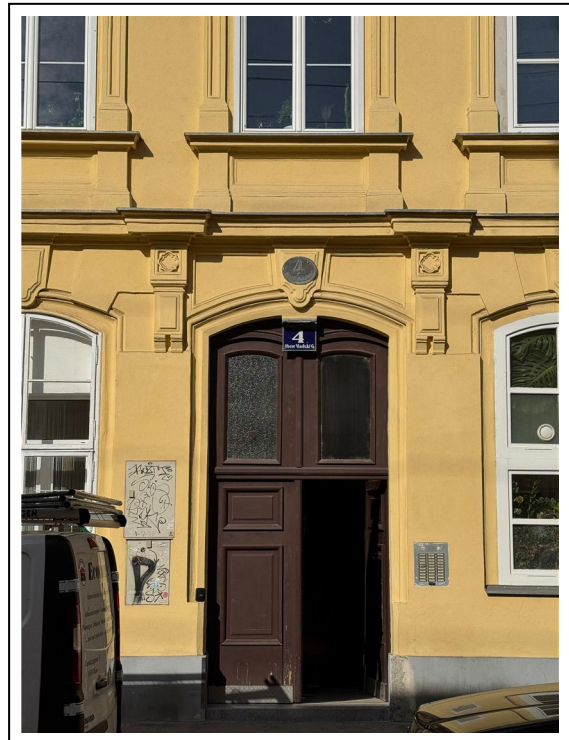
6. Beilagen

6.1. Fotos

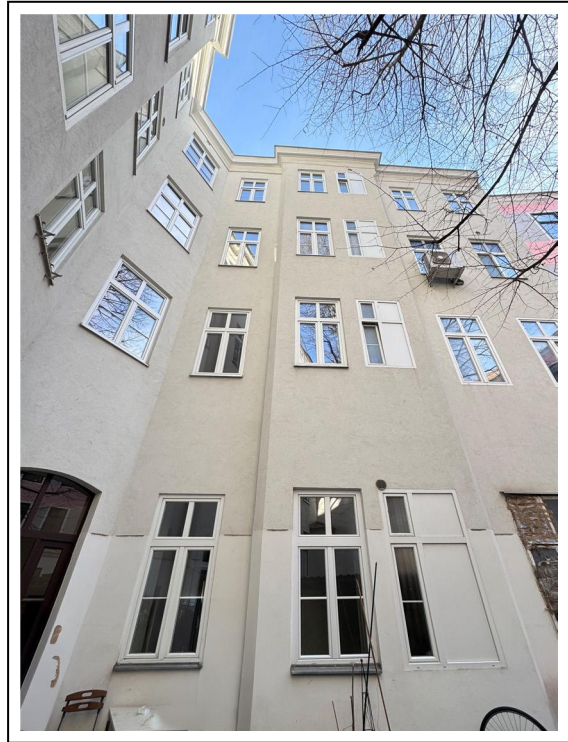
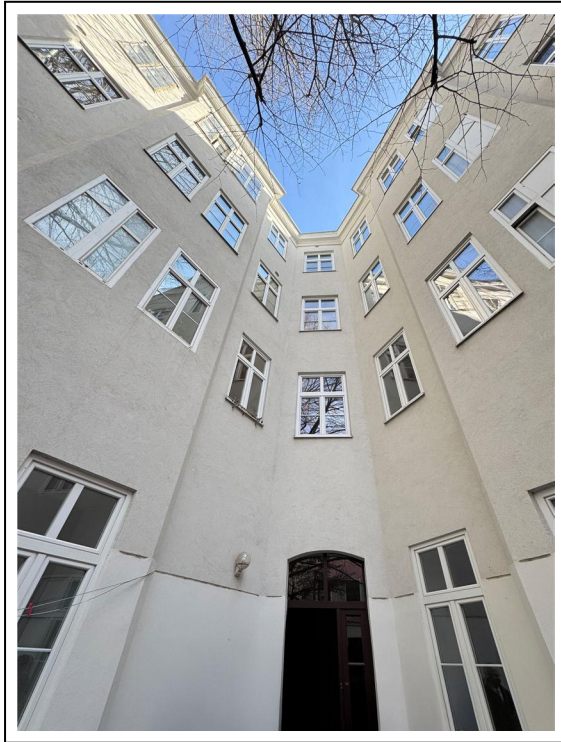
Ansicht Gebäude straßenseitig



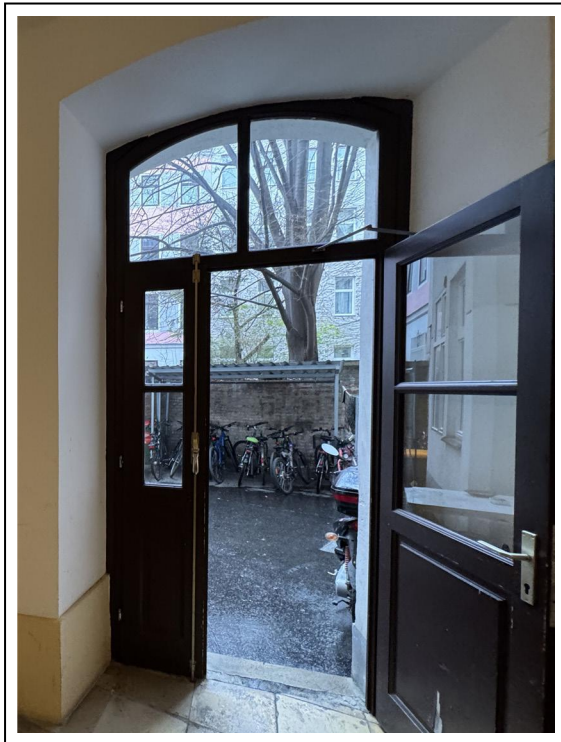
Ansicht Gebäude straßenseitig



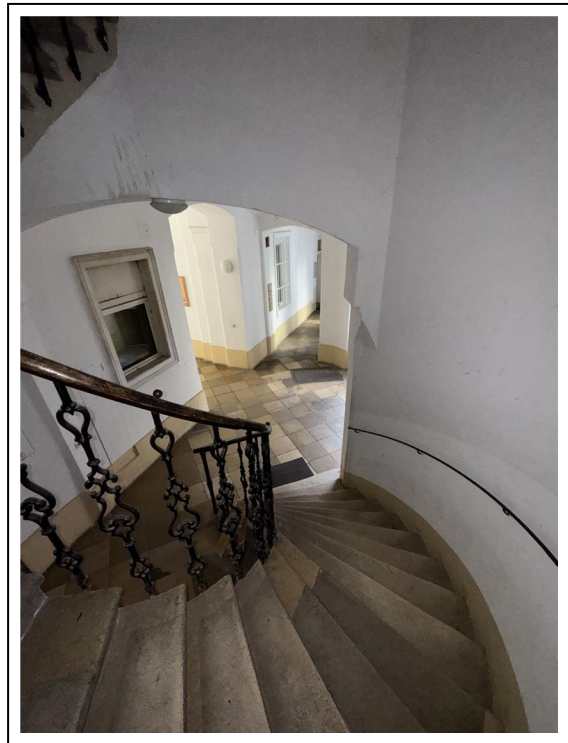
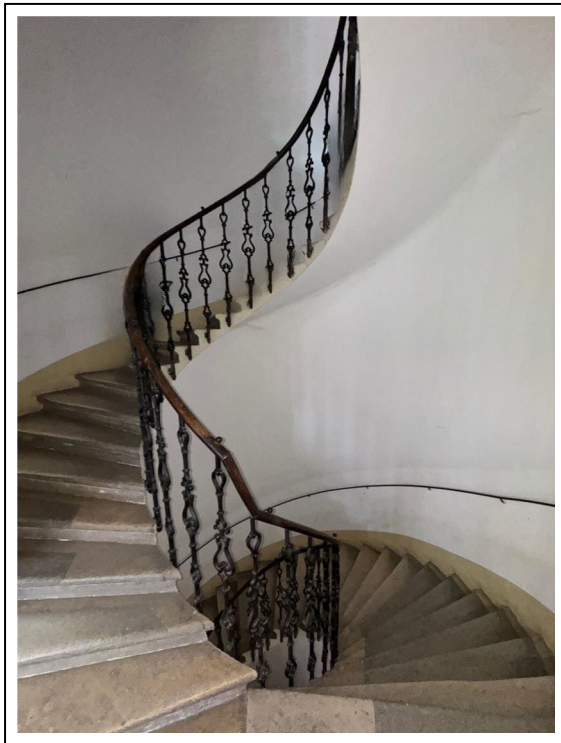
Ansicht Innenhof



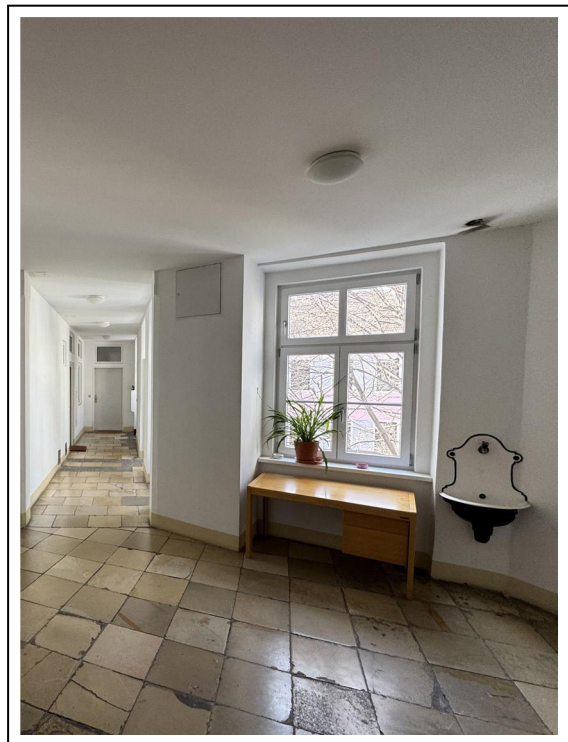
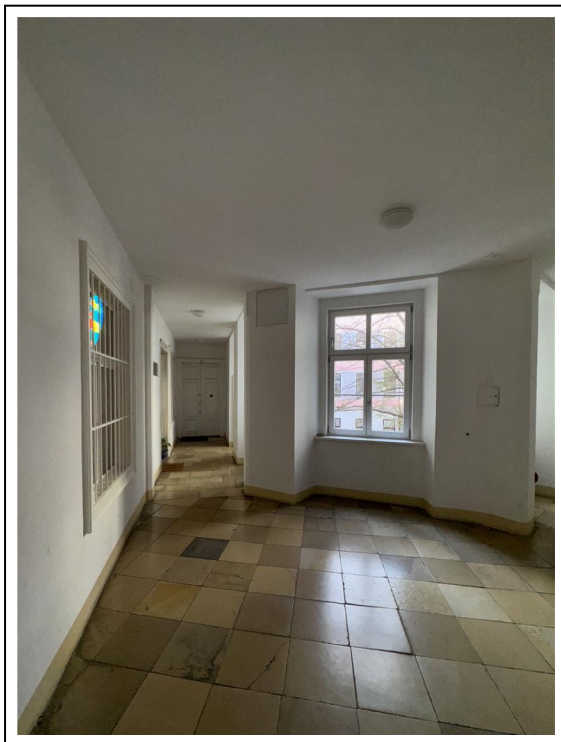
Ansicht Innenhof



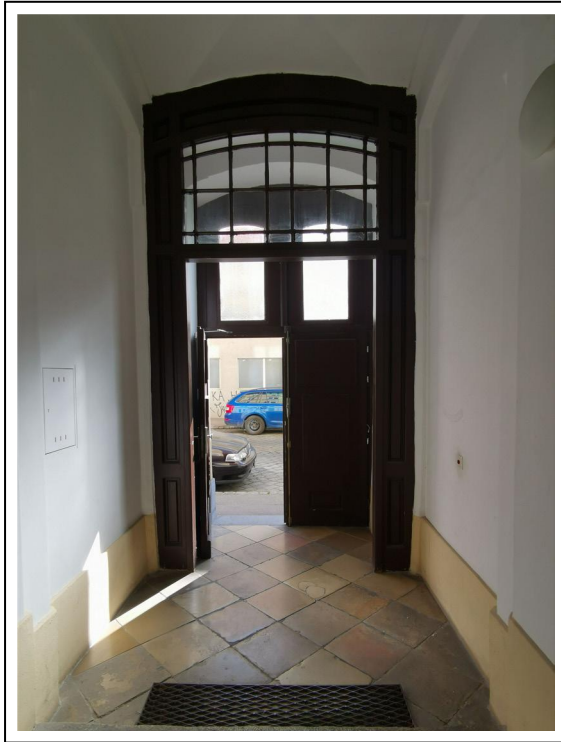
Stiegenhaus



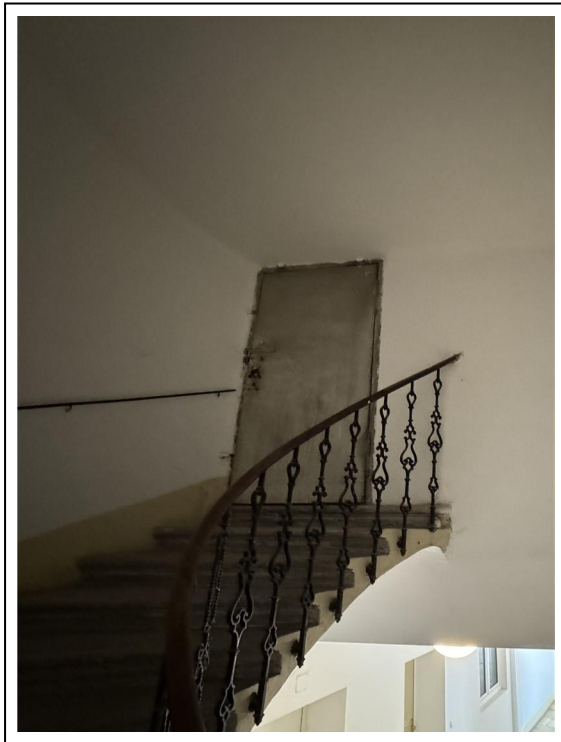
Stiegenhaus



Stiegenhaus



Zugang Rohdachboden



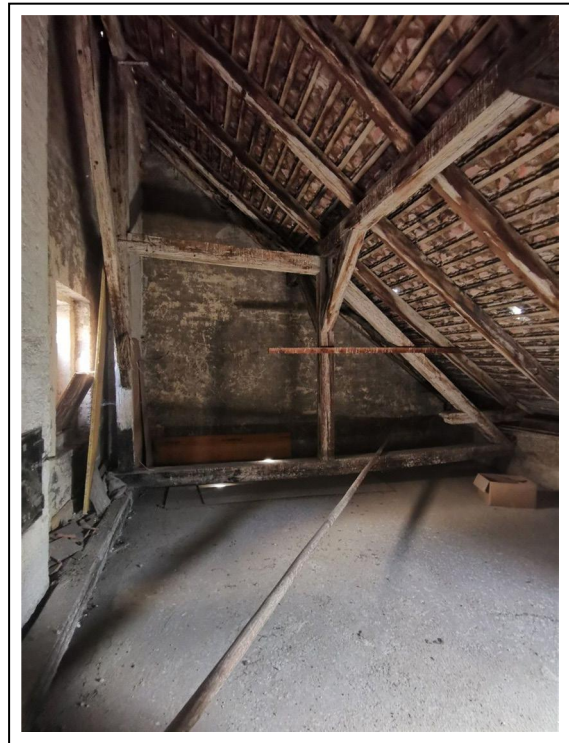
Rohdachboden



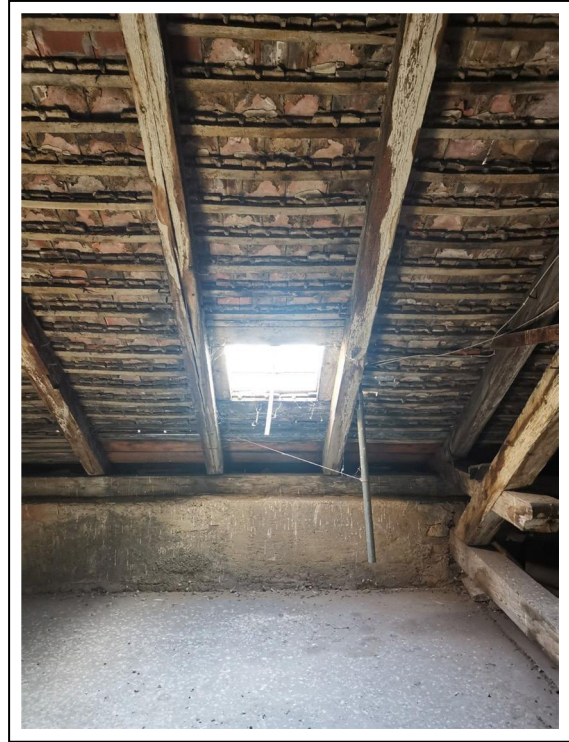
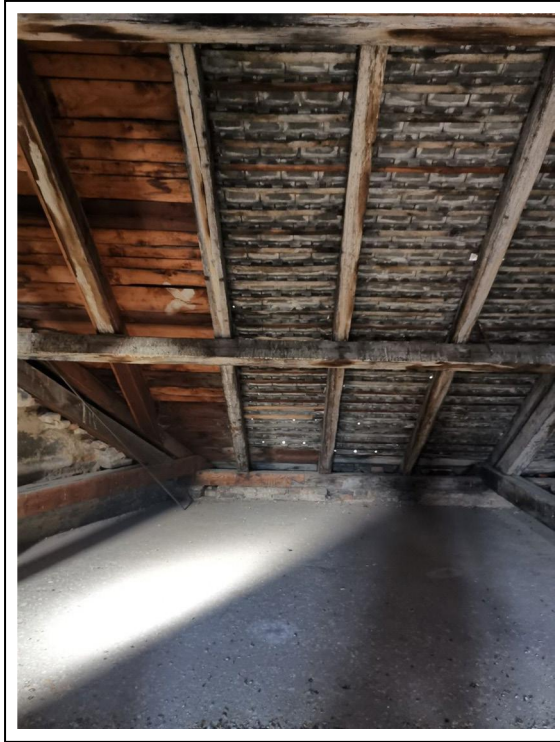
Rohdachboden



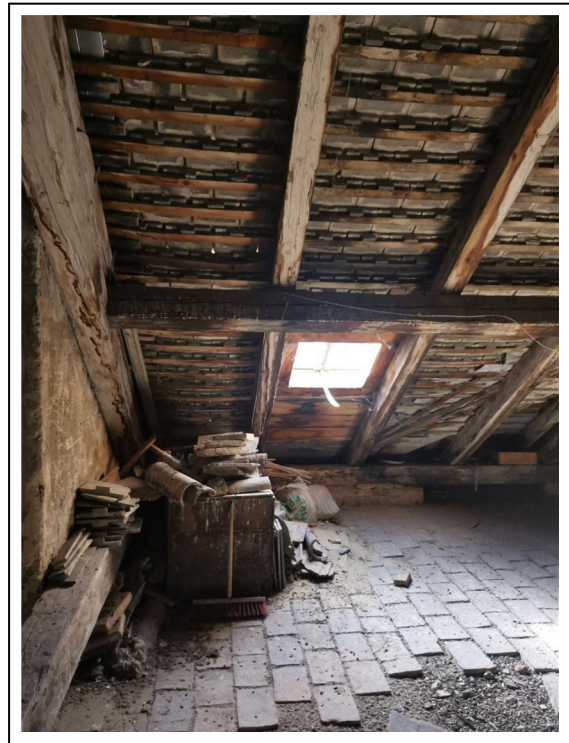
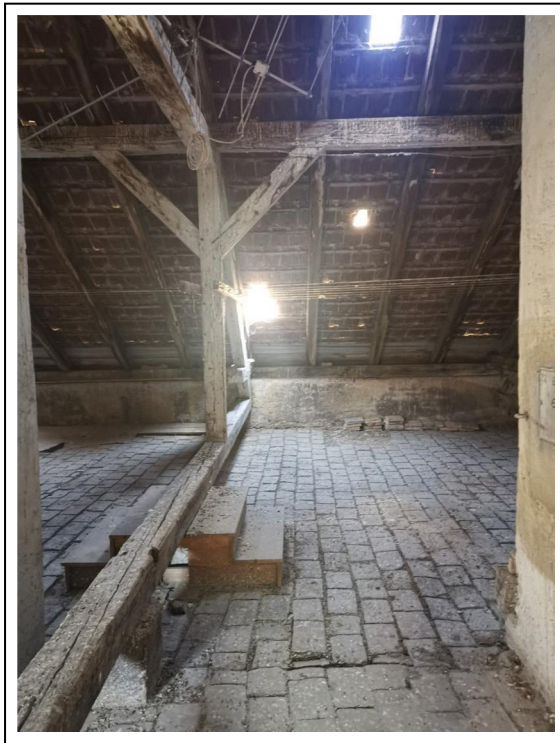
Rohdachboden



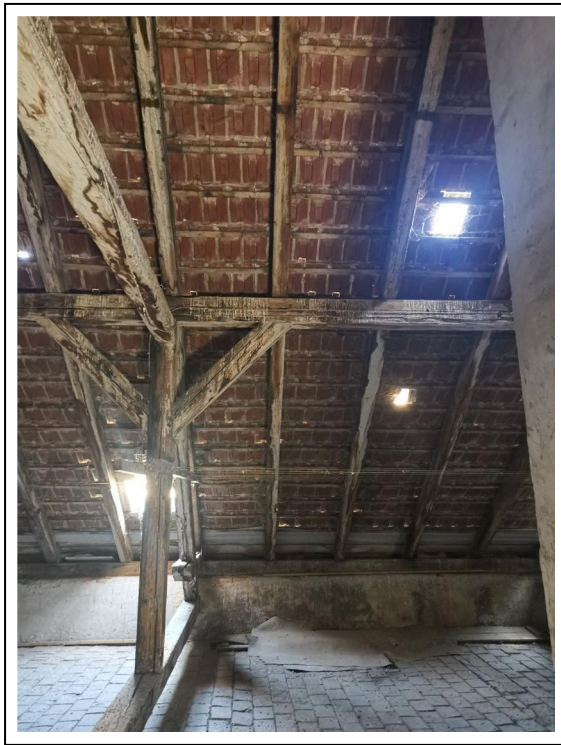
Rohdachboden



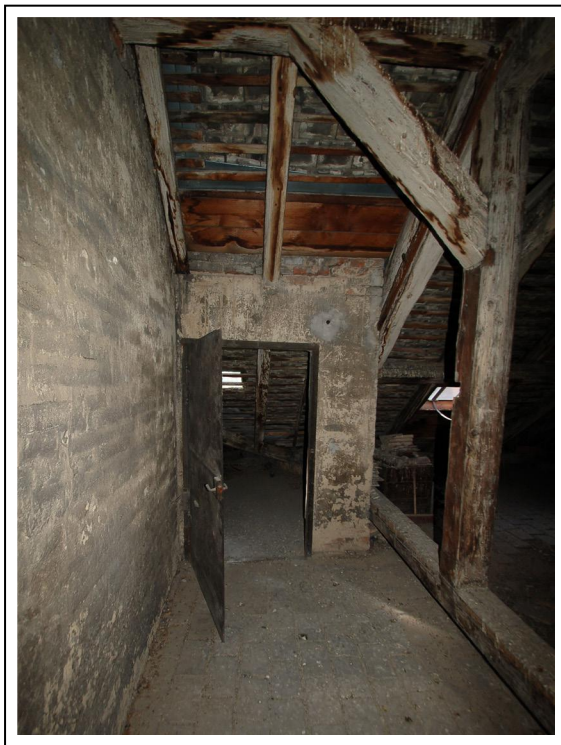
Rohdachboden



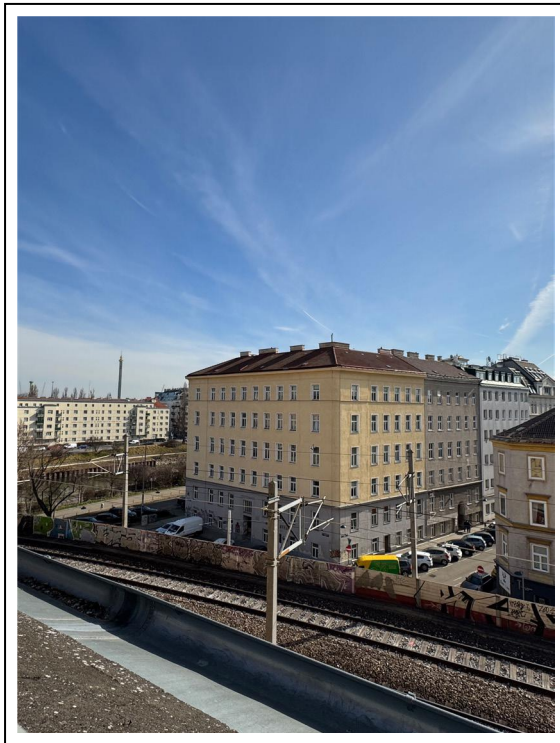
Rohdachboden



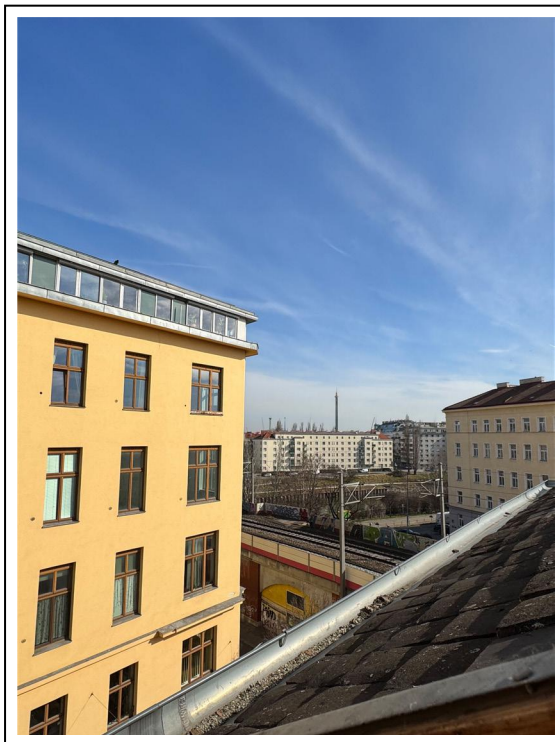
Rohdachboden



Ausblick Rohdachboden



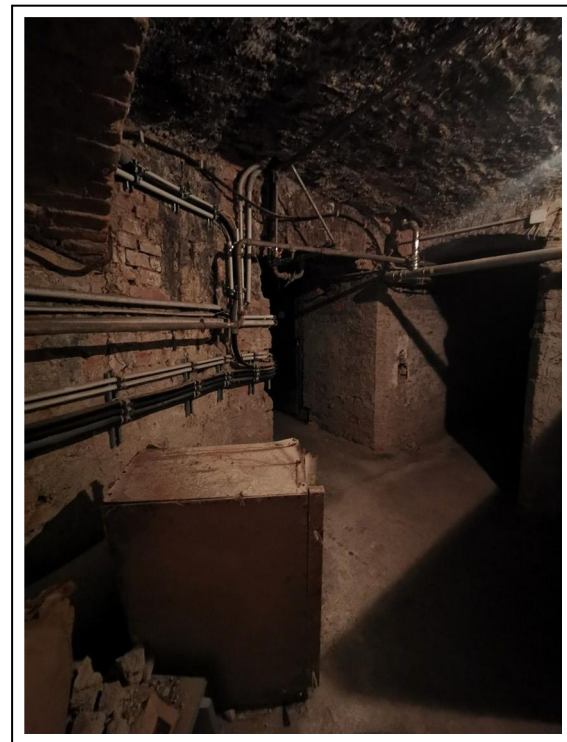
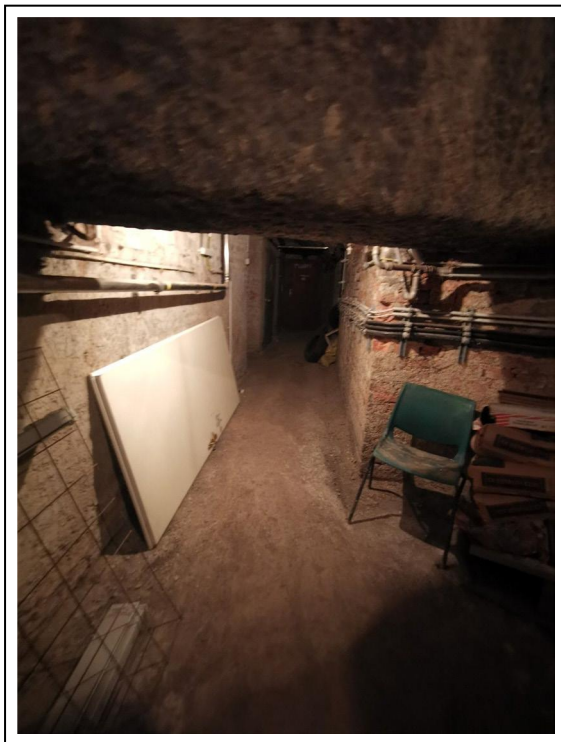
Ausblick Rohdachboden



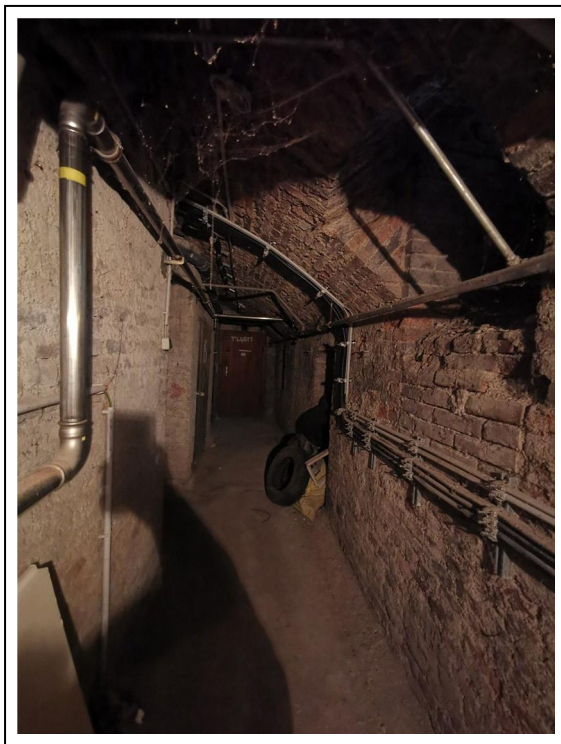
Keller



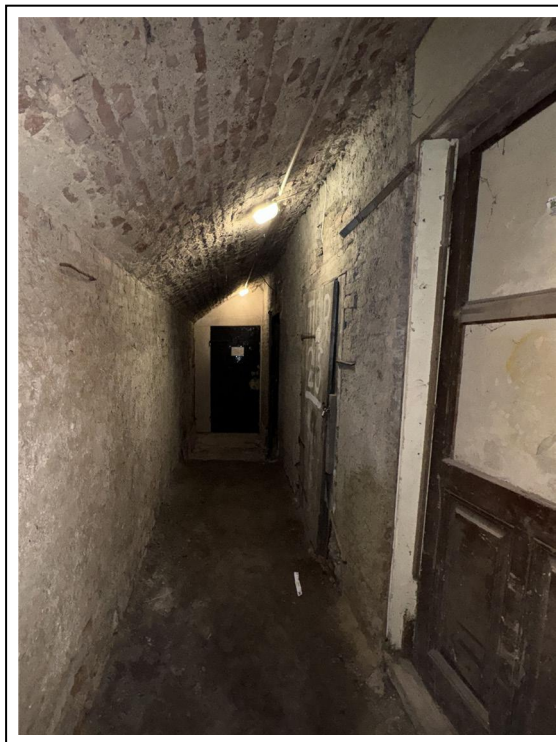
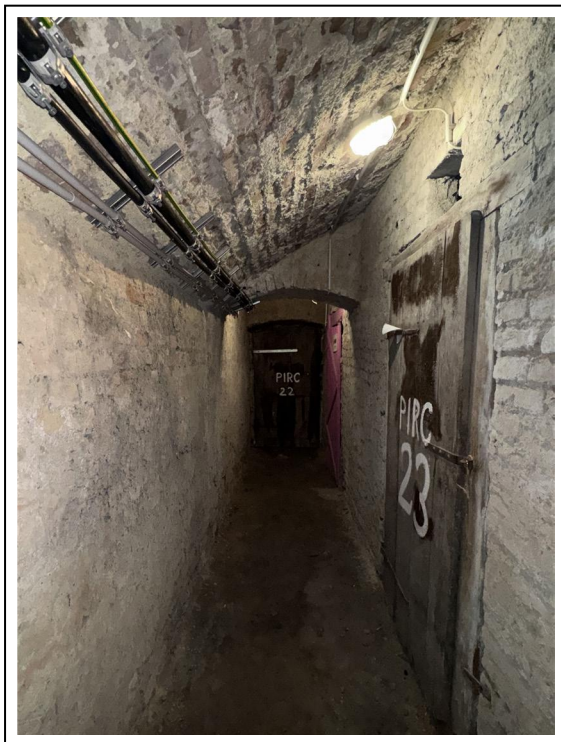
Keller



Keller

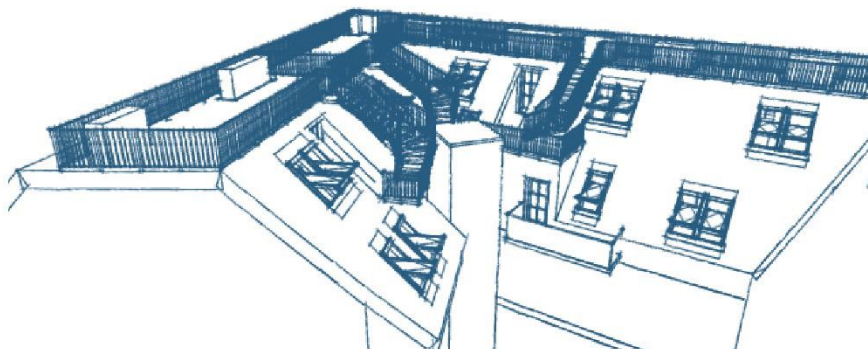


Keller



6.2. Vorentwurfsplanung vom 04.09.2018

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

BAUVORHABEN Dachgeschossausbau

BAUHERR

MASSTAB M 1:125

GEZEICHNET MP

DATUM 04.08.2018

sieglplan
ARCHITEKTURPLÄNE

Hosnerstraße 6/16-17
1160 Wien

+43 (0)1 / 967 44 38
w.office@sieglplan.at
m.www.cod-siegl.at

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

1.Dachgeschoss

BAUVORHABEN Dachgeschossausbau

BAUHERR

MASSTAB M 1:125

GEZEICHNET MP

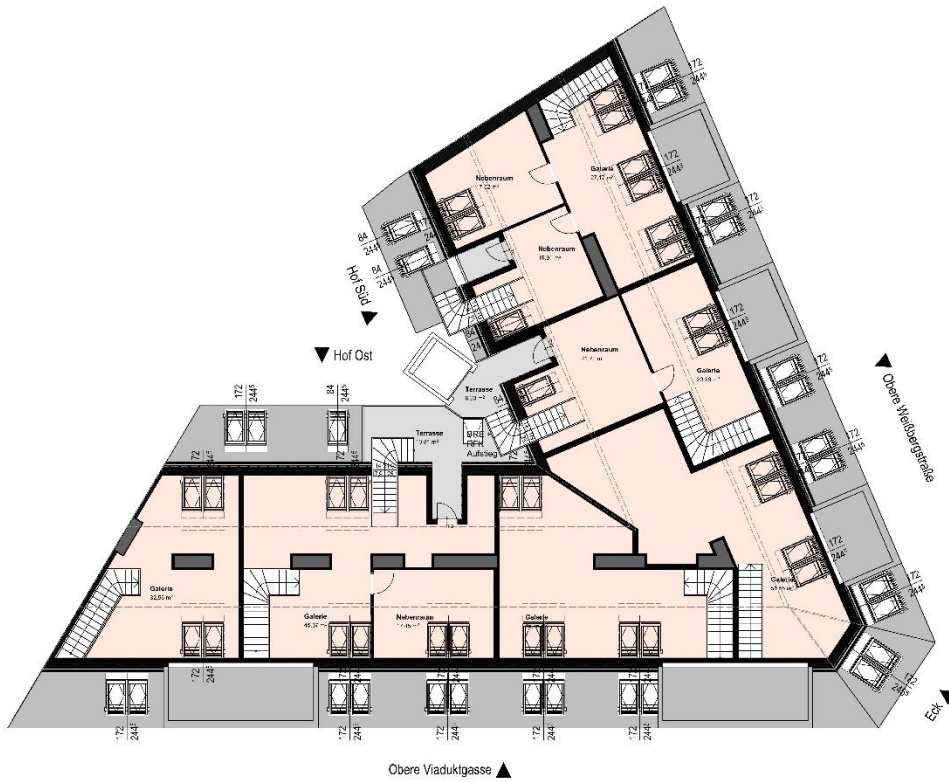
DATUM 04.08.2018

sieglplan
ARCHITEKTURPLÄNE

Hosnerstraße 6/16-17
1160 Wien

+43 (0)1 / 967 44 38
w.office@sieglplan.at
m.www.cod-siegl.at

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

2.Dachgeschoss

BAUVORHABEN

Dachgeschossausbau

BAUHERR

MAßSTAB

M 1:125

GEZEICHNET

WP

DATUM

04.09.2018



Hörsbrunn 6/16-17
1160 Wien

t +43 (0)1 / 967 44 38
w office@sieglplan.at
www.sieglplan.at

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

Ansichten

BAUVORHABEN

Dachgeschossausbau

BAUHERR

MAßSTAB

M 1:125

GEZEICHNET

WP

DATUM

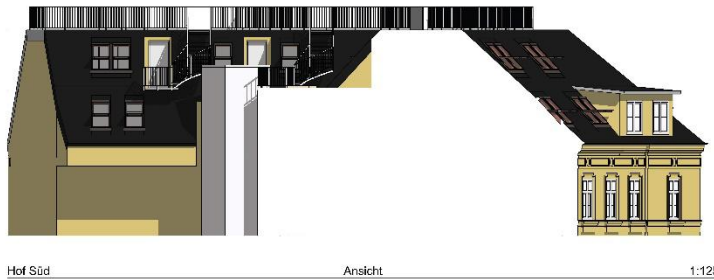
04.09.2018



Hörsbrunn 6/16-17
1160 Wien

t +43 (0)1 / 967 44 38
w office@sieglplan.at
www.sieglplan.at

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF
Ansichten

BAUVORHABEN Dachgeschossausbau

BAUHERR

MAßSTAB M 1:125

GEZEICHNET MP

DATUM 04.09.2018



Hosnerstraße 6/16-17
1160 Wien

t +43 (0)1 / 967 44 38
w office@sieglplan.at
m www.coo-siegl.at

TOP 1	
Vorr.	11,12 m ²
AR	1,06 m ²
Bad	4,46 m ²
WC	2,04 m ²
Zimmer	15,07 m ²
Wohnküche	48,71 m ²
Galerie	51,55 m ²
gesamt	134,01 m²

TOP 2	
Vorr.	6,25 m ²
AR	6,18 m ²
Bad	5,05 m ²
WC	2,12 m ²
Zimmer	13,05 m ²
Wohnküche	34,18 m ²
Galerie	45,75 m ²
gesamt	112,58 m²

TOP 3	
Vorr.	8,21 m ²
AR	2,54 m ²
Bad	6,31 m ²
WC	2,01 m ²
Zimmer	16,79 m ²
Wohnküche	37,34 m ²
Nebenraum	17,45 m ²
Galerie	45,57 m ²
gesamt	136,22 m²
Terrasse	10,81 m ²
Terrasse	43,27 m ²

TOP 4	
Vorr.	16,72 m ²
AR	1,36 m ²
Bad	7,03 m ²
WC	1,5 m ²
Zimmer	16,21 m ²
Zimmer	11,32 m ²
Wohnküche	40,63 m ²
Galerie	32,56 m ²
gesamt	127,33 m²
Balkon	4,49 m ²

TOP 5	
Vorr.	14,62 m ²
AR	1,49 m ²
Bad	5,59 m ²
WC	1,91 m ²
Zimmer	12,31 m ²
Zimmer	12,88 m ²
Wohnküche	35,46 m ²
Nebenraum	15,91 m ²
Nebenraum	17,52 m ²
Galerie	27,17 m ²
gesamt	144,86 m²
Terrasse	30,35 m ²

TOP 6	
Vorr.	11 m ²
AR	1,25 m ²
Bad	5,07 m ²
WC	1,68 m ²
Zimmer	13,37 m ²
Wohnküche	34,02 m ²
Nebenraum	21,72 m ²
Galerie	20,29 m ²
gesamt	108,4 m²
Terrasse	6,23 m ²
Terrasse	41,73 m ²

TOP	WNFI	Terrasse	Balkon
1	134,01 m ²	0 m ²	
2	112,58 m ²	0 m ²	
3	136,22 m ²	54,08 m ²	
4	127,33 m ²		4,49 m ²
5	144,86 m ²	30,35 m ²	
6	108,4 m ²	47,96 m ²	
gesamt	763,4 m²	132,39 m²	4,49 m²

Obere Viaduktstrasse 4

VORENTWURF

BAUVORHABEN Dachgeschossausbau

BAUHERR

MAßSTAB M 1:125

GEZEICHNET MP

DATUM 04.09.2018

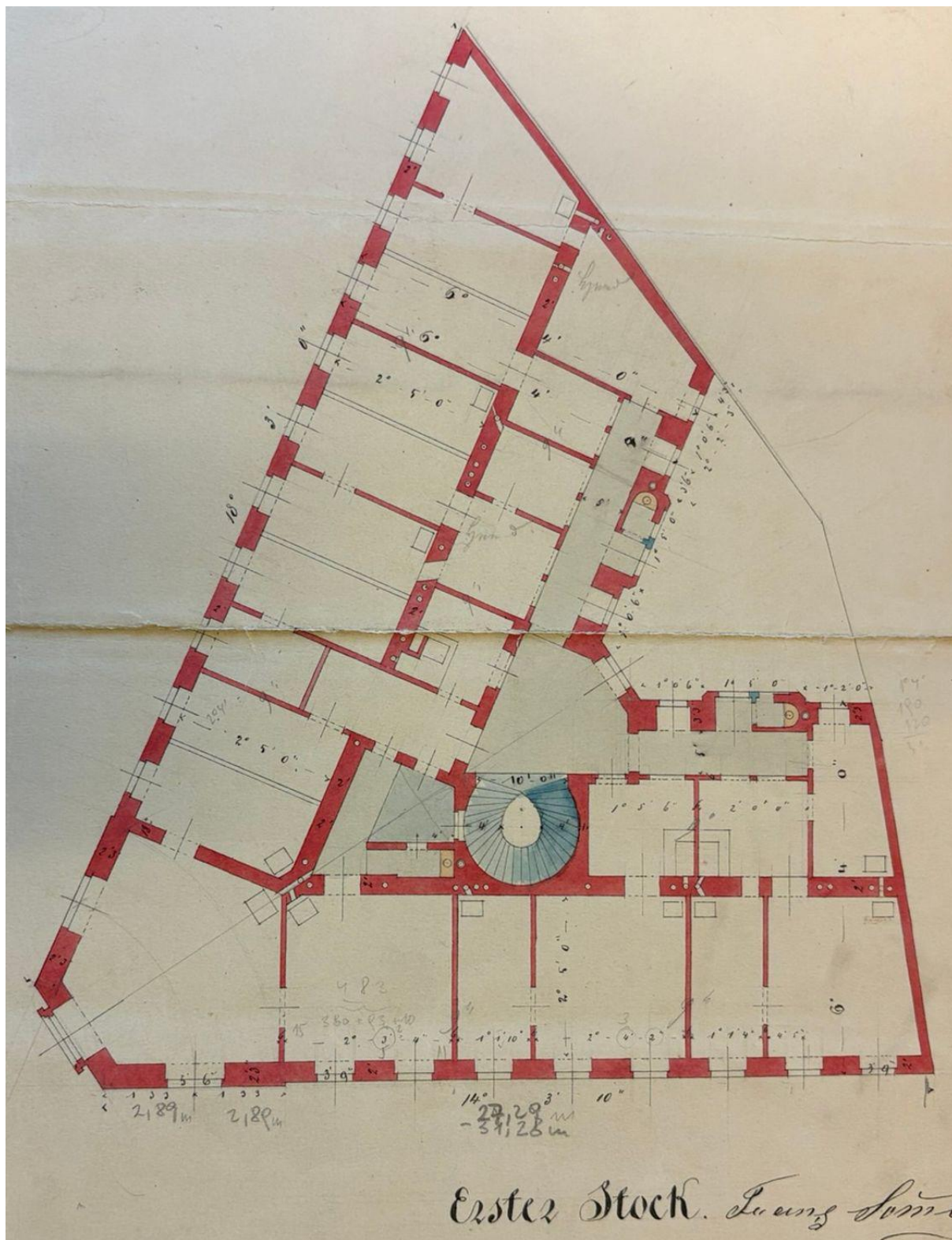


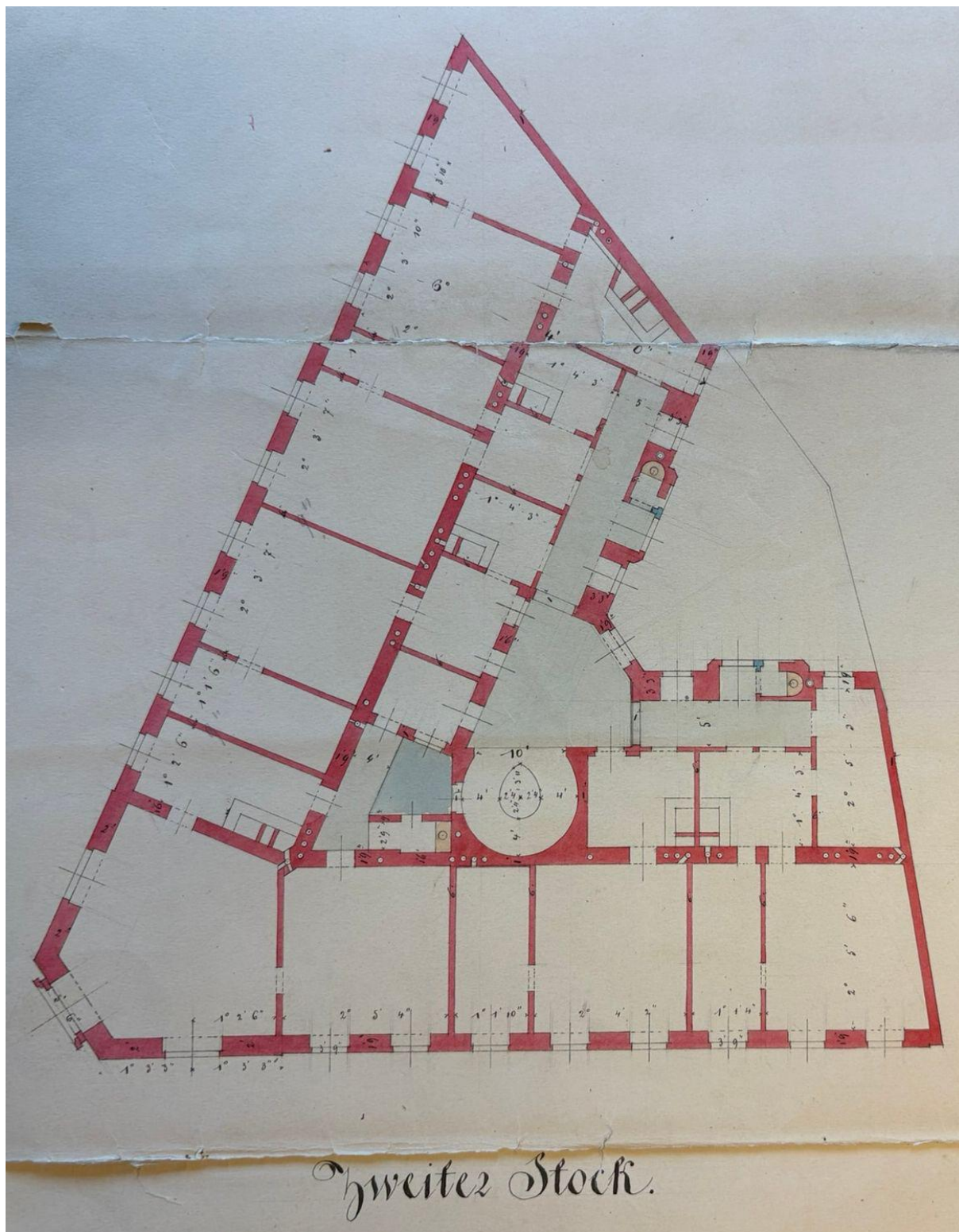
Hosnerstraße 6/16-17
1160 Wien

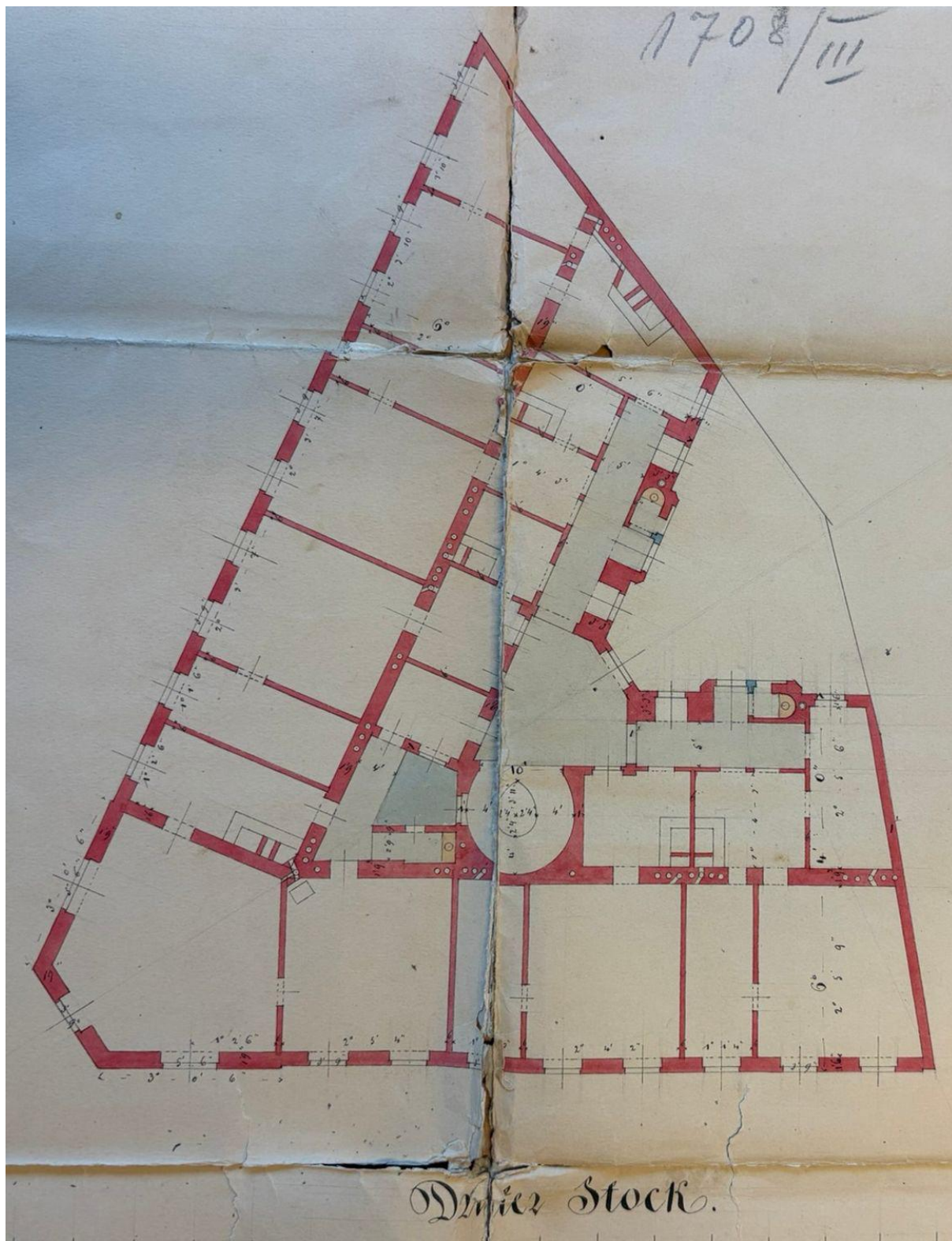
t +43 (0)1 / 967 44 38
w office@sieglplan.at
m www.coo-siegl.at

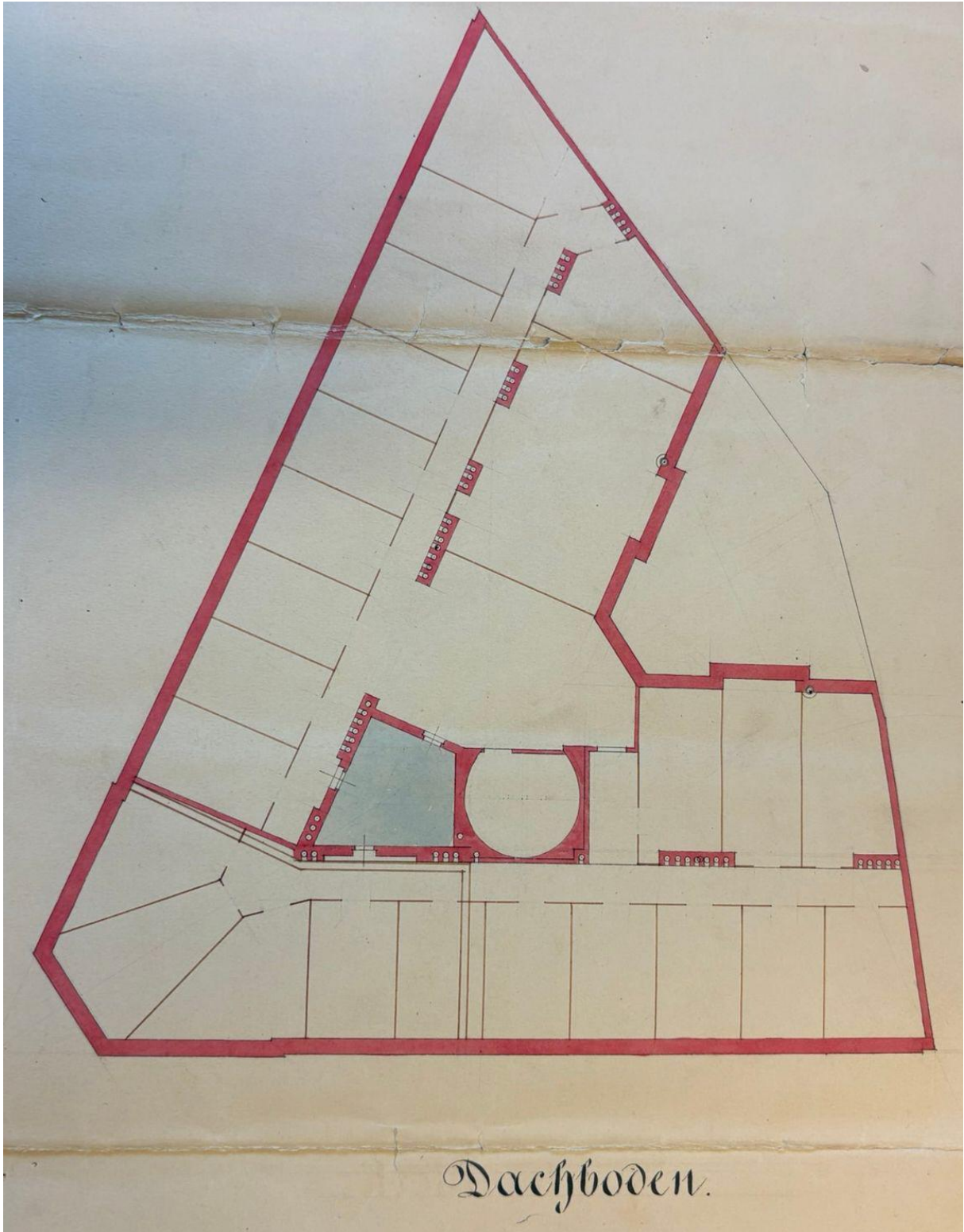
6.3. Einreichpläne von 1862



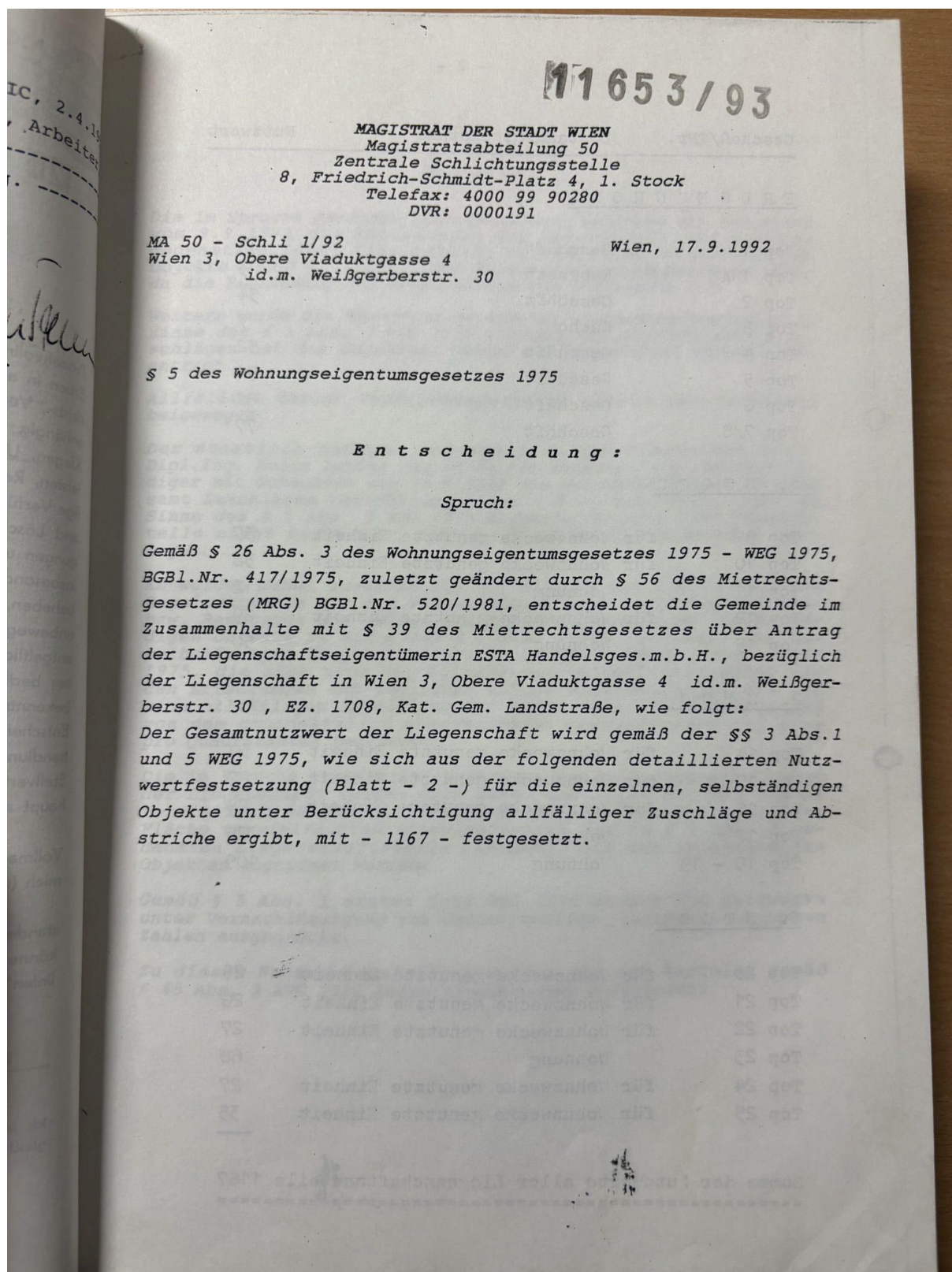








6.4. Nutzwertgutachten vom 17.09.1992



Geschoß/TNr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
<u>ERDGESCHOSS</u>		
Top 1	Geschäft	75
Top 1 A	Kabinett	3
Top 2	Geschäft	54
Top 3	Küche	7
Top 4	Geschäft	52
Top 5	Geschäft	91
Top 6	Geschäft	61
Top 7/8	Geschäft	77
<u>1. STOCK</u>		
Top 9	für Wohnzwecke genutzte Einheit	37
Top 10	für Wohnzwecke genutzte Einheit	38
Top 11	Wohnung	112
Top 12	für Wohnzwecke genutzte Einheit	29
Top 13	Wohnung	50
<u>2. STOCK</u>		
Top 14	für Wohnzwecke genutzte Einheit	30
Top 15	für Wohnzwecke genutzte Einheit	27
Top 16	für Wohnzwecke genutzte Einheit	28
Top 17	Wohnung	75
Top 18 - 19	Wohnung	109
<u>3. STOCK</u>		
Top 20	für Wohnzwecke genutzte Einheit	29
Top 21	für Wohnzwecke genutzte Einheit	26
Top 22	für Wohnzwecke genutzte Einheit	27
Top 23	Wohnung	68
Top 24	für Wohnzwecke genutzte Einheit	27
Top 25	für Wohnzwecke genutzte Einheit	35
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsteile		1167

Die im Spruche ge vom 9.9.1992 di gegenständliche Objekte gemäß § da die Begründun

Weiters wurde di Sinne des § 1 A schlägen bei de antragt.

Allfällige übr. beigezogen.

Der staatlich Dipl. Ing. Heinz diger mit Gutac samt Zuschläge Sinne des § 1 teile nicht be lagen.

Es wurden dab Regelnutzwerte bzw. Raumtypen digen Objekte selbständigen 1975, die sic den Erfahrung eine allfälli von dem grun pro Quadratme

Die im Spruch der Liegensch vielfache Fläche verv nannten Lie Objekten zu

Gemäß § 5 unter Verna Zahlen ausg

Zu dieser § 45 Abs. .

- 3 -

Begründung:

Die im Spruche genannte Antragstellerin beehrte mit Schreiben vom 9.9.1992 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Arch. Dipl. Ing. Heinz Lutter hat in seiner Funktion als Sachverständiger mit Gutachten vom 15.9.1992 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt - 4 -) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 5 bis 8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der un-selbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerte der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

Gemäß der Bescheinigung nach § 12 Abs. 2, Zi 2, WEG 1975
der Magistratsabteilung 37/3 - Obere Viaduktgasse 4/11/11
befinden sich auf der Liegenschaft

24 selbständige Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich wie folgt:

Anzahl	<u>selbständige Einheiten</u>
11	für Wohnzwecke genutzte Einheiten
6	Geschäfte
5	Wohnungen
1	Kabinett
1	Küche

24 selbständige Räumlichkeiten wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich keine den selbständigen
Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2
WEG 1975.

Ermittlung der Zu-

Vorbemerk

Die in der Nutzwert
nach der allgemein

Der Nutzwert einer
Zuordnungsteiles
stellen in einer
erster Satz des W
Wert unter eins l

Regelnutzwert für

Abstrich

- A 1 - Lage
- A 2 - schle
- A 3 - Lage
- A 4 - Lage
- A 5 - Lage
- A 6 - Lage
- A 7 - Wohn
- A 8 - für

Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Nutzwertberechnung

V o r b e m e r k u n g :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5, Abs. 1, erster Satz des WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Regelnutzwert für Wohnung	1,00
Küche	0,70
Kabinett	0,70
für Wohnzwecke genutzte Einheit	0,70
Geschäft	1,20

A b s t r i c h e :

A 1	- Lage im Erdgeschoß	- 10 %
A 2	- schlechte Belichtung	- 5 %
A 3	- Lage an verkehrsreicher Straße (Obere Viaduktgasse)	- 20 %
A 4	- Lage an der Straße (Weißgerberstr.)	- 15 %
A 5	- Lage im 2. Stock	- 2,5 %
A 6	- Lage im 3. Stock	- 5 %
A 7	- Wohnung ohne Bad	- 10 %
A 8	- für fehlenden Vorräum	- 2,5 %

- 6 -

Top Nr.	Regelnutzwert	Abstriche	Nutzwert/m ²
<u>ERDGESCHOSS</u>			
Top 1	1,20	-	1,20
Top 1 A	0,70	A 1, A 2	0,55
Top 2	1,20	-	1,20
Top 3	0,70	A 2	0,65
Top 4	1,20	-	1,20
Top 5	1,20	-	1,20
Top 6	1,20	-	1,20
Top 7/8	1,20	-	1,20
<u>1. STOCK</u>			
Top 9	0,70	A 3	0,50
Top 10	0,70	A 3	0,50
Top 11	1,00	A 3	0,80
Top 12	0,70	A 4	0,55
Top 13	1,00	A 4, A 7, A 8	0,725
<u>2. STOCK</u>			
Top 14	0,70	A 3, A 5	0,475
Top 15	0,70	A 3, A 5	0,475
Top 16	0,70	A 3, A 5	0,475
Top 17	1,00	A 4, A 5, A 7	0,725
Top 18 - 19	1,00	A 4, A 5	0,825
<u>3. STOCK</u>			
Top 20	0,70	A 3, A 6	0,45
Top 21	0,70	A 3, A 6	0,45
Top 22	0,70	A 3, A 6	0,45
Top 23	1,00	A 3, A 6, A 7	0,65
Top 24	0,70	A 4, A 6	0,50
Top 25	0,70	A 4, A 6	0,50

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- Gegenstand
<u>ERDGESCHOSS</u>	
Top 1	Geschäft
Top 1 A	Kabinett
Top 2	Geschäft
Top 3	Küche
Top 4	Geschäft
Top 5	Geschäft
Top 6	Geschäft
Top 7/8	Geschäft
<u>1. STOCK</u>	
Top 9	SW +)
Top 10	SW
Top 11	Wohnung
Top 12	SW
Top 13	Wohnung
<u>2. STOCK</u>	
Top 14	SW
Top 15	SW
Top 16	SW
Top 17	Wohnung
Top 18 - 19	Wohnung
<u>3. STOCK</u>	
Top 20	SW
Top 21	SW
Top 22	SW

- 7 -

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m ²	Nutzwert per m ²	Gesamt- Nutzwert
---------------------	-------------------------	------------------------------	--------------------------------	---------------------

ERDGESCHOSS

Top 1	Geschäft	62,75	1,20	75
Top 1 A	Kabinett	6,61	0,55	3
Top 2	Geschäft	45,74	1,20	54
Top 3	Küche	11,69	0,65	7
Top 4	Geschäft	43,51	1,20	52
Top 5	Geschäft	76,19	1,20	91
Top 6	Geschäft	51,25	1,20	61
Top 7/8	Geschäft	64,97	1,20	77

1. STOCK

Top 9	SW +)	75,97	0,50	37
Top 10	SW	77,56	0,50	38
Top 11	Wohnung	140,62	0,80	112
Top 12	SW	53,01	0,55	29
Top 13	Wohnung	70,09	0,725	50

2. STOCK

Top 14	SW	64,30	0,475	30
Top 15	SW	56,94	0,475	27
Top 16	SW	59,84	0,475	28
Top 17	Wohnung	103,48	0,725	75
Top 18 - 19	Wohnung	132,30	0,825	109

3. STOCK

Top 20	SW	66,21	0,45	29
Top 21	SW	58,34	0,45	26
Top 22	SW	61,01	0,45	27

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m ²	Nutzwert per m ²	Gesamt- Nutzwert
Top 23	Wohnung	105,17	0,65	68
Top 24	SW	54,83	0,50	27
Top 25	SW	70,35	0,50	35
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile				1 167

+) SW = für Wohnzwecke genutzte Einheit (Substandard)

Diese Entscheid
Mietrechtsgesetz
Die Partei, die
Sache gemäß § 4
anhängig machen.
Entscheidung au
angerufen werde
entschieden hat,
die Gemeinde in
für diese Parte
die Gemeinde si
hat.

Unbeschadet de
Mit- oder Wohnu
sator gemäß § 2
tumsbewerber u
samt allfällige
und den sich k
schlüssel bekar

Ergeht an:

1) ESTA
Handelsges.

Mariahilfer
1060 Wien

2) zum Akt



Referent: P
Telefon: 40

- 9 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

1)

ESTA
Handelsges.m.b.H.

Mariahilferstr. 103
1060 Wien

(2-fach)

2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Podkowicz, VO
Telefon: 40 00/90283DW

Dr. Heindl
Obermagistratsrat

6.5. Nutzwertgutachten vom 27.08.1997

28/08 1997 13:04 FAX +43 1 3171040 15 DR. UWE KIRSCHNER

008/014

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Tel.: 40 00/902976 od. 90289 DW
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/97/480 Wien, 27.8.1997
Wien 3, Obere Viaduktgasse 4 id.m.
Obere Weißgerberstraße 30

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g

Spruch:

Gemäß §§ 3 Abs. 1 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes
1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/75, zuletzt geändert durch
BGBl. I Nr. 22/97, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte
mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümer laut Blatt 2,
vertreten durch Arch. Mag. Carlheinz Bihlmeier,

~~und unter Beizichung~~

bezüglich der Liegenschaft in Wien 3, Obere Viaduktgasse
4 id.m. Obere Weißgerberstraße 30, EZ 1708, Kat.Gem. Land-
straße, wie folgt:

Der Nutzwert gemäß § 5 WEG 1975 des folgenden selbständigen
Objektes wird im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG 1975 festgesetzt
wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
DG/27	Wohnung			
	Terrasse 1			
	Terrasse 2			
	Terrasse 3			350

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamt-
summe der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegen-
schaft durch die gegenständliche Neufestsetzung der Nutzwerte
der obigen selbständigen Objekte nunmehr -1485- beträgt.

Durch diese Entscheidung sind die Entscheidungen der Zentralen
Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/92 vom 17.9.1992, MA 50 -
Schli 1/95 vom 27.9.1995, MA 50 - Schli 2/95 vom 20.12.1995
sowie MA 50 - Schli 1/96/1913 vom 13.6.1996 insoweit durch
diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen
Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

- 2 -

Liste der Wohnungseigentümer:

Grisha Faiziev
Petar Simic
Sretko Radovanovic
Halil Imamovic
Jozo Talaic
Mohammed Awlad Hossain Khan
Avraham Immobilien GmbH
ACD Liegenschaftsverwertung Aktiengesellschaft
Andjelko Knezevic
Johann Schiestl
Gerald Böhm
AMRO Immobilien Revitalisierung Gesellschaft mbH
Mag. Susanne Hammerschlag
Mag. Gerhard Mollay
Mag. Anneliese Mollay
Dr. Rudolf Wach
Dr. Eva Wach
Josef Anzengruber
Theresia Anzengruber

- 3 -

Begründung:

Mit Antrag vom 17.2.1997 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Festsetzung der Nutzwerte war infolge von Dachgeschoßausbau (Top 27) gemäß Bescheid MA 37/3-Obere Viaduktgasse 4/4464/95 vom 22.8.1995 notwendig.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker, Herr Mag. Arch. Carlheinz Bihlmeier hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 12.6.1997 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/97 vorgelegt wurde.

~~Die MA 50 hat die neue Zuordnung der Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 auf Grund des Antrages der Parteien wie im Spruche vorgenommen.~~

Laut der den vorgelegten Bescheinigung en der Magistratsabteilung 36,37/
vom ~~gemäß § 12 Abs. 2 lit. 2 WEG 1975~~
zugrundeliegenden, rechtskräftig baubehördlich genehmigten Plänen befinden sich nunmehr auf der Liegenschaft folgende selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975:

Wohnungen	Ateliers
Gassenladen	Garagen mit je 1 Stellplatz
Büros	Garagen mit je 2 Stellplätze
Werkstätten	
Lagerräume	

Auf Grund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

- 4 -

1. Allgemeines:

Bei gegenständlichem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, für welches Wohnungseigentum bereits begründet wurde.

Zuletzt wurde eine Neufestsetzung der Nutzwerte mit Zeichen MA 50 - Schli 1/96/1913 vom 13 08 1996 entschieden.

2. Gegenstand des Gutachtens im besonderen:

Das Dachgeschoß des Hauses Obere Viaduktgasse 4 wird zur Gänze ausgebaut, wobei eine einzige Wohnung entsteht.
Diese wird in einem kleinen Bereich 2-geschoßig ausgeführt, wobei sich im zweiten Geschoß nur mehr eine Dachterrasse befindet.
Gleichzeitig wird ein Aufzug, welcher in das Dachgeschoß führt, eingebaut.

Grundlage für diesen Umbau sowie für dieses Gutachten ist der Einreichplan, der von der Arbeitsgemeinschaft Dipl.Ing. Franz Leppa und Dipl.Ing. Alfred K. Hofer verfaßt und mit Bescheid MA 37/3 - Obere Viaduktgasse 4/4464/95 vom 22 08 1996 genehmigt wurde.

3. Selbständige Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten:

Die Liegenschaft umfaßt nunmehr insgesamt:

26 selbständige Räumlichkeiten.

Diese bestehen aus:

26 Wohnungen

In der Anzahl dieser Wohnungen sind

8 sonstige für Wohnzwecke genutzte Räumlichkeiten enthalten.

Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile:

2 Gang-Wc (zu Top 1 und Top 7)

1 Magazin (zu Top 5)

3 Terrassen (zu Top 26)

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 4 WEG nicht bestehen kann:

1 Waschküche

Die Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Es befinden sich auf der Liegenschaft keine weiteren selbständigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 gib es keine Abstellplätze für Kfz.

- 7 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Herrn
Arch. Mag. Carlheinz Bihlmeier

Ruthgasse 21
1190 Wien (2-fach)
- 2) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Langer, VO
Telefon: 40 00/90104 DW

Mag. Fiskas-Einspieler
Magistratsoberkommissarin



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung
Heidinger

6.6. Wohnungseigentumsvertrag vom 25.08.1993

595we.kv

11653/93

Angezeigt am 21. SEP. 1993 u. unter B.R.P. verbucht

429618
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern

ÜBEREINKOMMEN ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

120 120

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1708 des Grundbuches 01006 Landstraße, GrundstücksNr. 17 Baufläche, Grundstücksadresse Obere Viaduktgasse 4, Obere Weißgerberstraße 30 wie folgt:

I)

Die Vertragschließenden sind zu den in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte 6 eingetragenen ideellen Anteilen bürgerliche Miteigentümer an der oben bezeichneten Liegenschaft. Da alle Miteigentümer an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes begründen wollen, ist es notwendig, die bürgerlich eingetragenen Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen und zwar auf die in der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, zentrale Schlichtungsstelle, vom 17.9.1992, Zahl: MA 50 - Schli1/92 festgesetzten und in der Spalte 7 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Anteile.

Sämtliche 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.

Einvernehmlich wird festgestellt, daß das im Lastenblatt unter lNr. 4 eingetragene Pfandrecht im Höchstbetrag von S 10.200.000,-- der Creditanstalt-Bankverein im Endergebnis lediglich auf den Miteigentumsanteilen der ESTA Handelsgesellschaft m.b.H. verbleiben soll, hinsichtlich der übrigen Miteigentümer ist dieses Pfandrecht binnen Jahresfrist zu löschen.

Die derzeit noch in lNr. 7 und lNr. 8 eingetragenen Pfandrechte der Republik Österreich im Betrag von S 331.872,-- und S 455.807,40 sind gemäß § 57 GBG zu löschen.

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 Wohnungseigentumes vorzulegenden Erwerbssurkunden im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes und des § 136 des Grundbuchgesetzes in der EZ 1708 des Grundbuches 01006 Landstraße, GrundstücksNr. 17 Baufläche, Grundstücksadresse Obere Viaduktgasse 4, Obere

-- 2 --

810034

Weißgerberstraße 30 das berichtigte Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen juristischen und natürlichen Personen, zu den in der Spalte 7 der Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werde, und zwar in Abänderung der Eintragung über die bisherigen Miteigentumsrechte in dieser Einlage.

IV)

Die Vertragschließenden sind Eigentümer der in der Tabelle in der Spalte 1 bezeichneten Wohnungen bzw. Geschäftslokale und sonstigen Räumlichkeiten, 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 in Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 1708 des Grundbuches 01006 Landstraße, GrundstücksNr. 17 Baufläche, Grundstücksadresse Obere Viaduktgasse 4, Obere Weißgerberstraße 30 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 Avraham Immobilien GmbH das Recht zusteht, den Dachboden auf eigenen 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 Avraham Immobilien GmbH und die Amro Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. sind 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 Maßnahmen schon jetzt zuzustimmen und die erforderlichen Erklärungen und Eingaben zu fertigen.

Bestgehalten wird jedoch, daß die Kosten für alle diese Maßnahmen durch die Avraham Immobilien GmbH sowie die Amro Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. bzw. 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:

In der Aufschrift:

1) die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums

Im Eigentumsblatte:

1) 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:

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

Top	Miteigentümer	geb.	Beruf	Anschrift	Mietzahl
1	2	3	4	5	6
1	Avraham Immobilien GmbH			1020 Wien, Große Schiffgasse 18a	588/1167
1a	"			"	"
2	"			"	"
3	"			"	"
4	"			"	"
5	"			"	"
6	"			"	"
7/8	"			"	"
9	Faiziev Grisha	19.3.1941	Kfz-Mechaniker	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/9	"
10	AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H.			1020 Wien, Taborstraße 7	37/1167
11	Avraham Immobilien GmbH			1020 Wien, Große Schiffgasse 18a	426/1167
12	"			"	588/1167
13	AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H.			1020 Wien, Taborstraße 7	"
14	"			"	426/1167
15	Avraham Immobilien GmbH			1020 Wien, Große Schiffgasse 18a	"
16	Imamovic Halil	8.7.1954	Arbeiter	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/16	588/1167
17	AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H.			1020 Wien, Taborstraße 7	28/1167
18-19	"			"	426/1167
20	"			"	"
21	Talaic Jozo	31.8.1952	Arbeiter	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/21	"
22	AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H.			1020 Wien, Taborstraße 7	26/1167
23	"			"	426/1167
24	Simic Petar	4.7.1958	Maurer	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/24	"
25	Radovanovic Sretko	2.4.1959	Arbeiter	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/25	27/1167
					35/1167

Wien, am 25.8.1993

AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H.

M. ...
... Prof ...

Avraham Immobilien GmbH

MOSFIC ...

FAIZIEV GRISHA
19.03.41

Wien, 9.9.1993

... ...

BRZ 2496/1993

Die Echtheit der Zeichnung bzw. die Echtheit der Unterschrift nachfolgend angeführter Firmen bzw. Personen wird hiemit bestätigt. -----

- 1) Firma AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in 1020 Wien, Taborstraße 7, durch den allein zeichnungs- und vertretungsbefugten Geschäftsführer, Herrn Martin KRAUS, geboren 24.4.1947 (vierundzwanzigsten April eintausendneuhundertsiebenundvierzig), Kaufmann, 1020 Wien, Negerlegasse 2, und den Einzelprokuristen, Herrn Rudolf KUHNERT, geboren 2.4.1968 (zweiten April eintausendneuhundertachtundsechzig), Kaufmann, 1180 Wien, Herbeckstraße 58. -----

Gleichzeitig wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien gemäß Paragraph 89 a (neunundachtzig a) Notariatsordnung bestätigt, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Registers Herr Martin KRAUS, geboren 24.4.1947, Kaufmann, Wien, als allein zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer heute berechtigt ist, die unter FN 32868 k eingetragene Firma AMRO Liegenschaftsverwertungsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, selbständig zu vertreten. -----

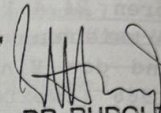
- 2) Firma Avraham Immobilien GmbH mit dem Sitz in 1020 Wien, Blumauergasse 16/4 durch den selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugten Geschäftsführer, Herrn Moshe Jaakov Henig, geboren 23.11.1966 (dreiundzwanzigsten November eintausendneuhundertsechundsechzig), Kaufmann, ebendort. -----

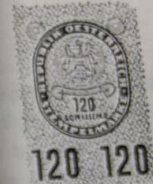
Gleichzeitig wird nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien gemäß Paragraph 89 a (neunundachtzig a) Notariatsordnung bestätigt, daß nach dem derzeitigen Stand dieses Registers der Herr Moshe Jaakov Henig, geboren 23.11.1966 als selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer berechtigt ist, die unter HR B 48.511 eingetragene Firma Avraham Immobilien GmbH mit dem Sitz in Wien, selbständig zu zeichnen und zu vertreten. -----

3) Herr Grisha FAIZIEV, geboren 19.3.1941 (neunzehnten
tausendneuhunderteinundvierzig), KFZ-Mechaniker,
Obere Viaduktgasse 4/9.

Wien, am fünfundzwanzigsten August eintausendneuhunden
neunzig (25.8.1993).



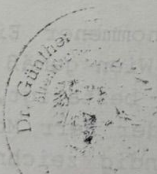
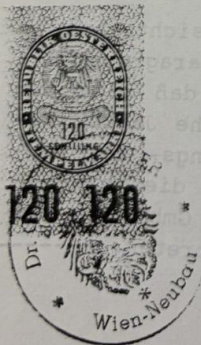

DR. RUDOLF MAYER
als mit Bescheid des Präsidenten
des LG. f. ZRS Wien vom 22.12.1992
Pers. 4-St-14.49 bestellter Substitut
des öffentl. Notars
DR. GUNTHER STEINBOCK
Wien-Leopoldstadt

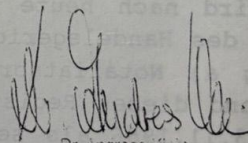


B.R.Z. 3127/1993

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Gerhard Renner,
Rechtsanwalt, 1060 Wien, Mariahilferstraße 95, wird hiemit
bestätigt.

Wien, am neunten September eintausendneuhundertdreihund
zig.




Dr. Andreas

mit Bescheid des Präsidenten des
LG. f. ZRS Wien vom 22.12.1992
Pers. 4-St-14.49 bestellter
Substitut des öffentl. Notars



abgeschlossen zw

1.) Frau Gertrude
1010 Wien, S
vertreten du

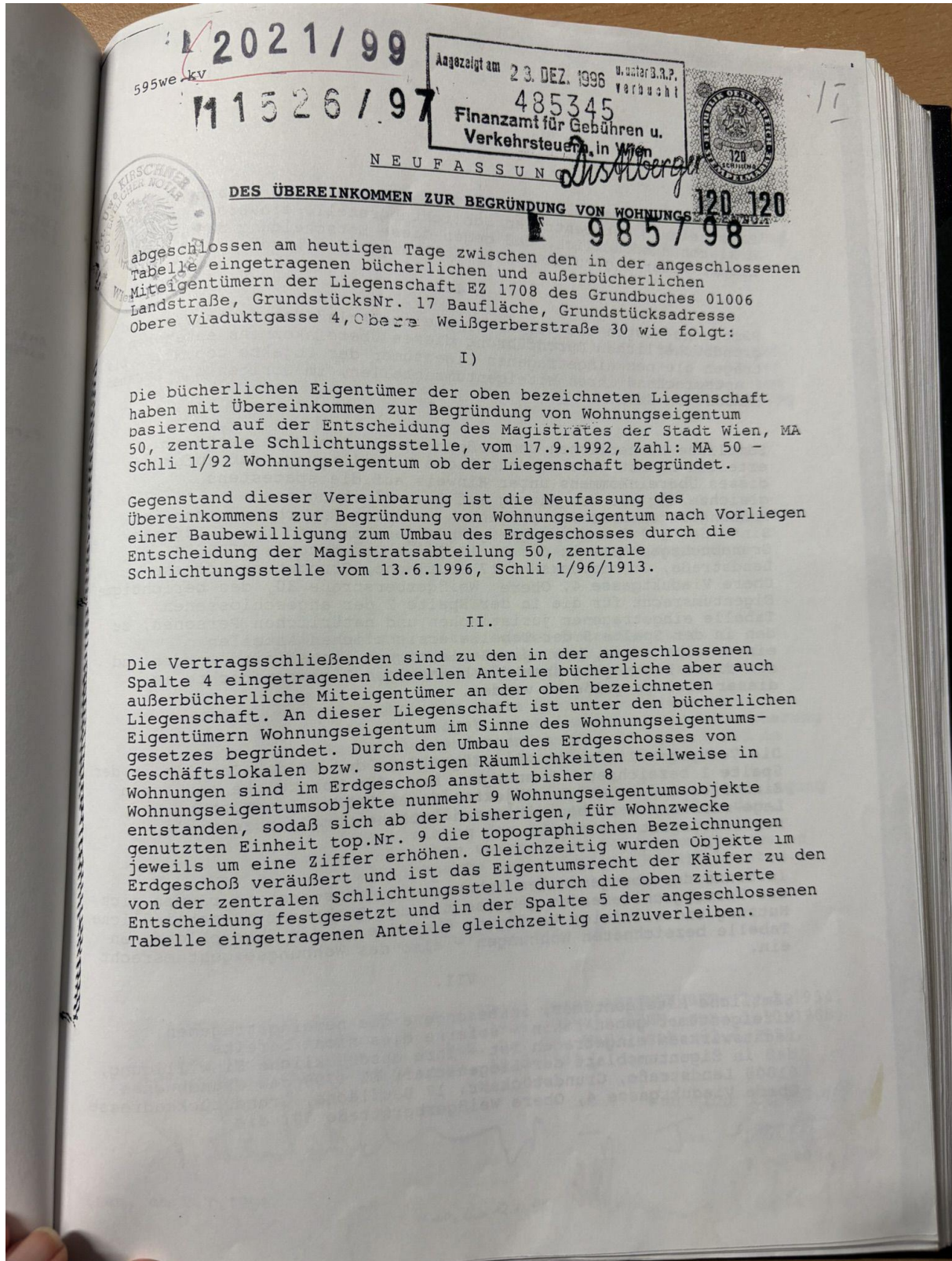
als Verkäufe

2.) Herrn Franz
1140 Wien,

als Käufer

Frau Gertrud
teil an der
straße Geri
Garten und
Der vorbeze

6.7. Neufassung Begründung Wohnungseigentum vom 02.07.1996



-2-

Sämtliche vertragsschließende Teile 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.

III.

Sämtliche Kosten und Gebühren, die aus Anlaß der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens entstehen tragen die neu eingetragenen Eigentümer der Objekte top.Nr. 1 bis 9 entsprechend ihren Miteigentumsanteilen, im übrigen die Avraham Immobilien GmbH.

IV.

Sämtliche bürgerlichen und außerbürgerlichen Miteigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Übereinkommens unter Hinweis auf die spätestens gleichzeitig mit dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentumes vorzulegenden weiteren Erwerbssurkunden im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes und des § 136 des Grundbuchgesetzes in der EZ 1708 des Grundbuches 01006 Landstraße, GrundstücksNr. 17 Baufläche, Grundstücksadresse Obere Viaduktgasse 4, Obere Weißgerberstraße 30, das 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, bzw. die Berichtigung einverleibt werden und das diese Eintragung über die bisherigen Eigentumsrechte in dieser Einlage gelöscht werden.

V.

Die Vertragsschließenden sind Eigentümer der in der Tabelle in der Spalte 1 bezeichneten Wohnungen, bzw. für Wohnzwecke genutzten Einheiten und sonstigen Objekte, deren Größe, Ausstattung und Lage sich aus der oben zitierten Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle ergibt.

VI.

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

VII.

Sämtliche Miteigentümer, insbesondere die neu eingetragenen Miteigentümer geben sohin - sofern dies nicht bereits rechtswirksam eingetragen ist - ihre ausdrückliche Einwilligung, daß in Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 1708 des Grundbuches 01006 Landstraße, GrundstücksNr. 17 Baufläche, Grundstücksadresse Obere Viaduktgasse 4, Obere Weißgerberstraße 30, die

-3-

Besch
Vertr
jewe
dene

Fest
Lift
der
jed
der
Eig

So
en
in

D
V
L

S
L
ü
S

AMRO

Wie

-3-

Beschränkung ihres Miteigentumsanteiles durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Miteigentümers des Wohnungseigentumsanteiles, mit denen es verbunden ist, einverleibt werde.

VIII.

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.

IX.

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

X.

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

Sämtliche vertragserrichtenden Teile übernehmen diese im Lastenblatt unter lNr. 15 eingetragene Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 Abs. 3 WEG im Sinne des Punktes X. des ursprünglichen Übereinkommens.

Die Miteigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung ob den in der Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteilen die Berichtigung bzw. Einverleibung des mit diesem Miteigentumsanteile untrennbar verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten.

AMRO Immobilien Revitalisierung Gesellschaft mbH

für Johann SCHIESTL, geb. 28.3.1949, Josef ANZENGRUBER, 23.3.1954,
Theresia ANZENGRUBER, geb. 25.2.1954, Gerald BÖHM, geb. 5.10.1968,
Dr. Rudolf WACH, geb. 19.3.1949, Dr. Eva WACH, geb. 22.6.1952,
Mag. Susanne HAMMERSCHLAG, geb. 19.5.1961;

Wien, am 2.7.1996

Wien, am 12.11.96

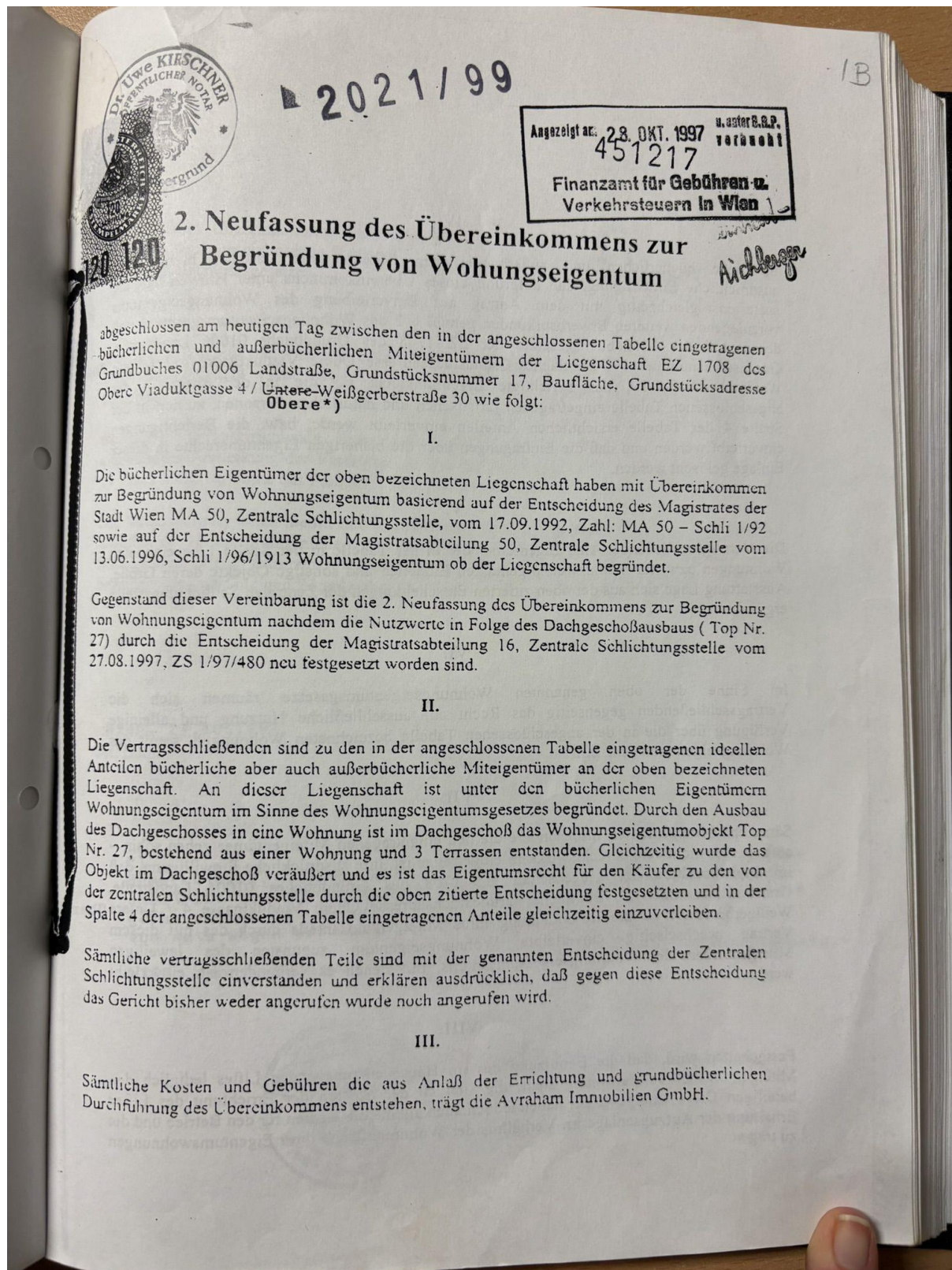
Wien, am 22.10.1996

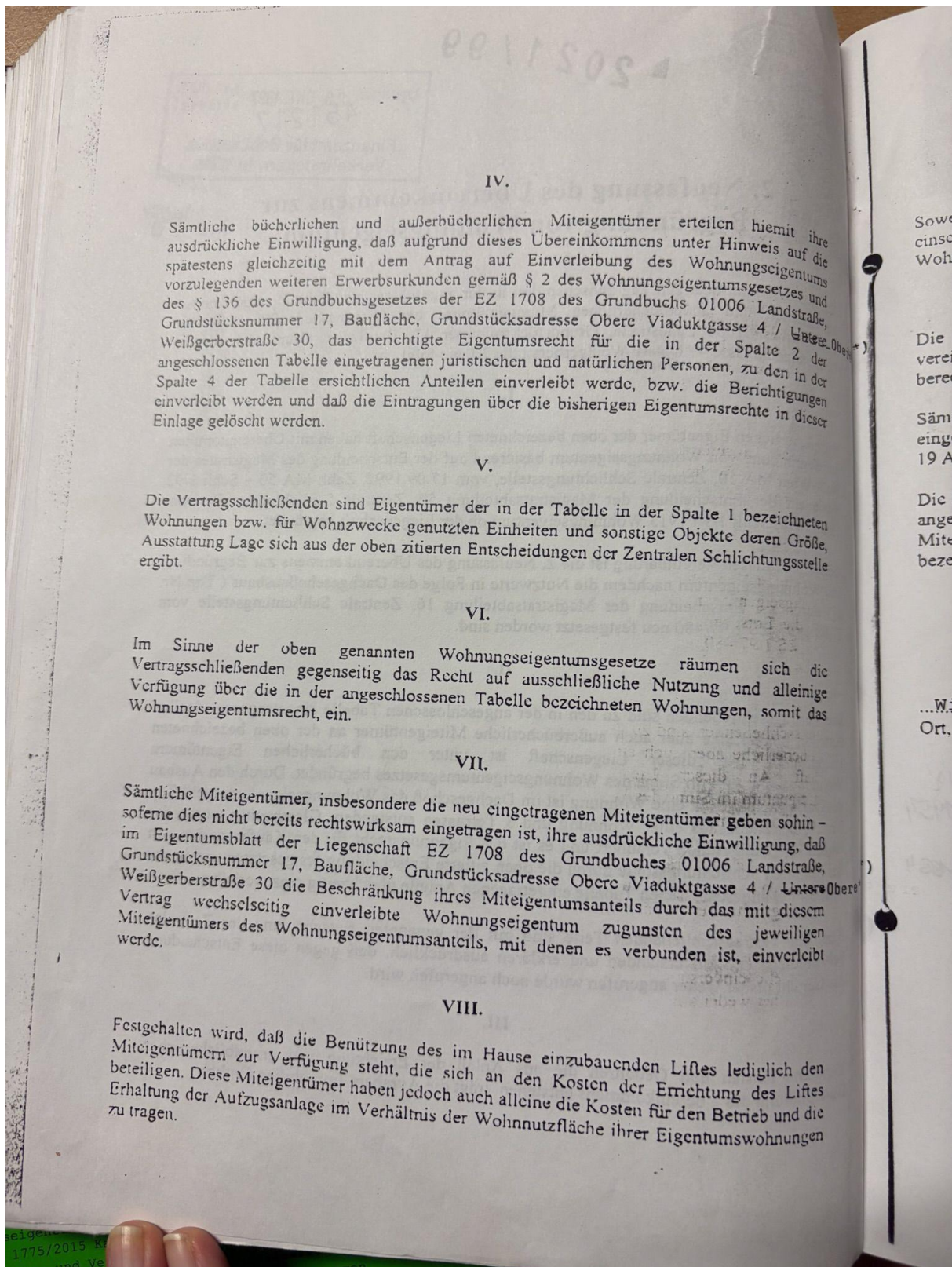
J. Spatt

Wien, 22.10.1996

H. C. ...

6.8. 2. Neufassung Begründung Wohnungseigentum vom 27.10.1997





IX.

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

X.

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

Sämtliche vertragserrichtende Teile übernehmen diese im Lastenblatt unter LNr. 15 eingetragene Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 Abs.2 WEG im Sinne des Punktes X. des ursprünglichen Übereinkommens.

Die Miteigentümer teilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob den in der Spalte 4 angeführten Miteigentumsanteilen die Berichtigung bzw. Einverleibung des mit diesem Miteigentumsanteile untrennbar verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten vorgenommen wird.

Wien, 27.10.1997.....

Ort, Datum

*) Bemerkt wird, daß die durchgehende Korrektur der Liegenschafts-
anschrift "Untere Weißgerberstraße 30" in richtig "Obere Weiß-
gerberstraße 30" aufgrund eines offensichtlichen Schreibfehlers
von Amts wegen erfolgte.-----

WIEN, den fünfundzwanzigsten August neunzehnhundertachtundneunzig.-



Uwe Kirschner
Dr. Uwe Kirschner
Öffentl. Notar

Top	Miteigentümer	Anschrift	Anteile 1485
1	2	3	4
9	Mohammed Awlad Hossain Khan, geb. 20.12.1958	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/9	49
8	ACD Liegenschaftsverwertungs Aktiengesellschaft	1020 Wien, Negerlegasse 2	24
7	Ane Fillipovic, geb. 03.10.1972	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/7	16
6	Ivo Palavra, geb. 05.03.1963	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/6	22
5	Tibor Bezdan, geb. 01.04.1965	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/5	73/2
	Edit Bezdan, geb. 14.01.1968	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/5	73/2
4	Deze Molnat, geb. 25.07.1952	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/4	29
2/3	Zoltan Bezdan, geb. 09.06.1968	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/2-3	45
1	Ivo Palavra, geb. 05.03.1963	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/6	16
10	Faiziev Grisha, geb. 19.03.1961	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/10	57
11	Johann Schiestl, geb. 28.03.1949	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/11	55
12	Avraham Immobilien GmbH	1020 Wien, Große Schiffgasse 18a	112
13	Andjelko Knezevic, geb. 11.01.1956	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/13	29
14	Mollay Gerhard Mag., geb. 08.11.1942	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/14	25
	Mollay Anneliese Mag., geb. 09.10.1944	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/14	25
15	Anzengruber Josef, geb. 23.03.1954	4794 Kopfling, Rasdorf 24	49/2
	Anzengruber Theresia, geb. 25.02.1954	4794 Kopfling, Rasdorf 24	49/2
16	Avraham Immobilien GmbH	1020 Wien, Große Schiffgasse 18a	27
17	Imamovic Halil, geb. 08.07.1954	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/17	28
18	Gerald Böhm, geb. 05.10.1968	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/18	89
19	AMRO Immobilien Revitalisierung Gesellschaft mbH.	1020 Wien, Rotensterngasse 16/8	45
20	AMRO Immobilien Revitalisierung Gesellschaft mbH.	1020 Wien, Rotensterngasse 16/8	55
21	Wach Rudolf Dr., geb. 19.03.1949	5301 Eugendorf, Auerbach 22	47/2
	Wach Eva Dr., geb. 22.06.1952	5301 Eugendorf, Auerbach 22	47/2
22	Jozo Talaic, geb. 31.08.1952	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/22	26
23	AMRO Immobilien Revitalisierung Gesellschaft mbH.	1020 Wien, Rotensterngasse 16/8	44
24	Hammerschlag Susanne Mag., geb. 19.05.1961	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/24	86
25	Simic Petar, geb. 04.07.1958	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/25	27
26	Radovanovic Sretko, geb. 02.04.1959	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4/26	35
27	Walter Schwarzenbach, geb. 18.03.1950	1140 Wien, Flötzensteig 252	350

Wien, 27.10.1997

Wien, am 25. Aug. 1998

K. Calandrelli

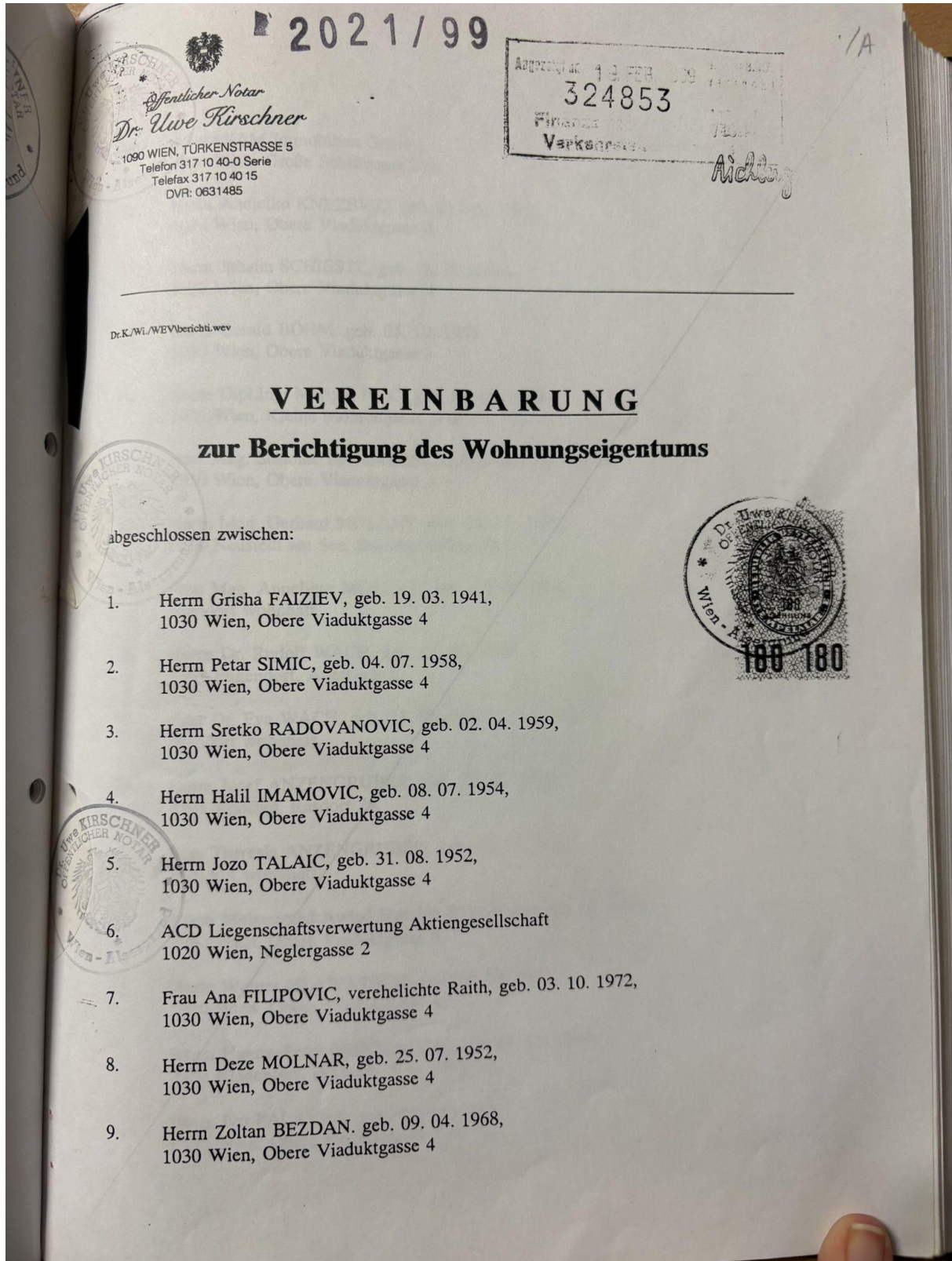
Anzengruber Theresia
25.2.1954

Rudolf Wach 25/10/98

Anzengruber Josef 23.3.1954

Theresia 25.02.52

6.9. Vereinbarung zur Berichtigung des Wohnungseigentums vom 19.01.1999



10. AVRAHAM Immobilien GmbH,
1020 Wien, Große Schiffgasse 18a
11. Herm Andjelko KNEZEVIC, geb. 11. 01. 1956,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
12. Herm Johann SCHIESTL, geb. 28. 03. 1949,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
13. Herm Gerald BÖHM, geb. 05. 10. 1968,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
14. Herm Dipl.Ing. Marijan PIRC, geb. 06. 09. 1940,
1020 Wien, Kleine Mohrengasse 5/10
15. Frau Mag. Susanne HAMMERSCHLAG, geb. 19. 05. 1961,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
16. Herm Mag. Gerhard MOLLAY, geb. 08. 11. 1942,
7100 Neusiedl am See, Sauerbrunnweg 20,
17. Frau Mag. Anneliese MOLLAY, geb. 09. 10. 1944,
ebendort wohnhaft,
18. Herm Dr. Rudolf WACH, geb. 19. 03. 1949,
5301 Eugendorf, Auerbach 22
19. Frau Dr. Eva WACH, geb. 22. 06. 1952,
ebendort wohnhaft,
20. Herm Josef ANZENGRUBER, geb. 23. 03. 1954,
4794 Kopfing, Rasdorf 24,
21. Frau Theresia ANZENGRUBER, geb. 25. 02. 1954,
ebendort wohnhaft,
22. Herm Mohammed Awlad Hossain KHAN, geb. 02. 05. 1958,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
23. Herm Werner HLAWATSCH, geb. 19. 08. 1971,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
24. Herm Hanns-Peter PROCHAZKA, geb. 24. 11. 1946,
9020 Klagenfurt, Hermann Ratz-Weg 22,
25. Herm Ivo PALAVRA, geb. 05. 03. 1963,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4,

26. Herr Tibor BEZDAN, geb. ^{01*) 3} 10. 04. 1965,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4,
27. Frau Edit BEZDAN, geb. 14. 01. 1968,
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4
28. Herr Walter SCHWARZENBACH, geb. 18. 03. 1950,
1140 Wien, Flötzersteig 252

I.

Herr Grisha FAIZIEV, Herr Petar SIMIC, Herr Sretko RADOVANOVIC, Herr Halil IMAMOVIC, Herr Jozo TALAIC, die ACD Liegenschaftsverwertung Aktiengesellschaft, Frau Ana RAITH, Herr Deze MOLNAR, Herr Zoltan BEZDAN, die AVRAHAM Immobilien GmbH, Herr Andjelko KNEZEVIC, Herr Johann SCHIESTL, Herr Gerald BÖHM, Herr Dipl.-Ing. Marijan PIRC, Frau Mag. Susanne HAMMERSCHLAG, Herr Mag. Gerhard MOLLAY, Frau Mag. Anneliese MOLLAY, Herr Dr. Rudolf WACH, Frau Dr. Eva WACH, Herr Josef ANZENGRUBER, Frau Theresia ANZENGRUBER, Herr Mohammed Awlad Hossain KHAN, Herr Werner HLAWATSCH, Herr Hanns-Peter PROCHAZKA, Herr Ivo PALAVRA, Herr Tibor BEZDAN und Frau Edit BEZDAN sind derzeit zu den in der angeschlossenen Tabelle unter laufende Nummer D angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1708 Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück 17 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt), Obere Viaduktgasse 4, Obere Weißgerberstraße 30.

Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an den in der angeschlossenen Tabelle in Spalte B angeführten Wohnungseigentumsobjekten untrennbar verbunden.

Im Wohnungseigentumsvertrag vom 25. 08. und 09. 09. 1993 sowie der Neufassung desselben vom 02. 07. 1996, 22. 10. 1996, 12. 11. 1996 und den seinerzeitigen Kaufverträgen haben die übrigen Miteigentümer dem Dachbodenausbau zugestimmt und sich zur Berichtigung der Miteigentumsanteile zur Anpassung an die neu festzusetzenden Nutzwerte verpflichtet.

Mit der Entscheidung der Magistratsabteilung 50 vom 27. 08. 1997 wurden zur Zahl MA-16 - ZS 197/480 die Nutzwerte, die in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, nunmehr neu festgesetzt.

Sämtliche Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte E angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes räumen die Vertragsparteien in Ergänzung des vorerwähnten Wohnungseigentumsvertrages sowie dessen Neufassung hinsichtlich der neugeschaffenen Wohnung DG/27 mit Terrasse 1, Terrasse 2 und Terrasse 3 Herrn Walter SCHWARZENBACH das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige

4

Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber zu verfügen, ein und übertragen zu diesem Zwecke unentgeltlich die neu geschaffenen Anteile an Herrn Walter SCHWARZENBACH.

Sämtliche Miteigentümer stimmen sohin der Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zur Anpassung an die neuen Mindestanteile zu und erteilen gleichzeitig ihre Zustimmung zur Einverleibung des Wohnungseigentums und des Eigentumsrechtes hinsichtlich der Wohnung DG/27 mit Terrasse 1, Terrasse 2 und Terrasse 3 für Herrn Walter SCHWARZENBACH, geb. 18. 03. 1950.

II.

Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt aufgrund der bestehenden Vereinbarung ohne jegliche Gegenleistung.

III.

Die übrigen Bestimmungen des genannten Wohnungseigentumsvertrages sowie dessen Neufassung, insbesondere hinsichtlich Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft und hinsichtlich der Aufwendungen für die Liegenschaft Punkt X., bleiben vollinhaltlich aufrecht.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Grundbuch der Liegenschaft EZ 1708 Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück 17 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt), Obere Viaduktgasse 4, Obere Weißgerberstraße 30, die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herrn

Walter SCHWARZENBACH, geb. 18. 03. 1950

zu 350/1485 Anteilen der ganzen Liegenschaft;

- b) die Einverleibung, daß mit den in der Tabelle unter lfd. Nr. 30 in Spalte E angeführten Miteigentumsanteilen das Wohnungseigentum an den unter Spalte B genannten Wohnungseigentumseinheiten untrennbar verbunden ist;
- c) die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes der in der Tabelle unter lfd.Nr. 1 - 30 in Spalte C bezeichneten Miteigentümer zu den nunmehr in Spalte E genannten Anteilen.

5

v.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über.

Im Falle einer Veräußerung sind daher die jeweiligen Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, und diese Überbindung den übrigen Liegenschaftsmiteigentümern nachzuweisen.

180 180

19.03.41 FAIZIEV
Grisha FAIZIEV, geb. 19. 03. 1941
Wien, am 22. Jan. 1999

Dr. Rudolf WACH
19.3.49
Dr. Eva WACH 22.6.52

Dr. Rudolf WACH, geb. 19. 03. 1949
Dr. Eva WACH, geb. 22. 06. 1952

Wien, am 3. Dez. 1998

Simic Peter 04.07.1958
Petar SIMIC, geb. 04. 07. 1958

Wien, am 29. Jan. 1999

02.04.1959 Radovanovic Sretko
Sretko RADOVANOVIC, geb. 02. 04. 1959

Wien, am 22. Jan. 1999

Imamovic Halil 08.07.1954
Halil IMAMOVIC, geb. 08. 07. 1954

Wien, am 1. Jan. 1999

Jozo Talaic 31.08.52
Jozo TALAIC, geb. 31. 08. 1952

Wien, am - 7. Jan. 1999

01.02. 1945
ACD Liegenschaftsverwertung Aktiengesellschaft

Wien, am 28. Jan. 1999

Ana RAITH 03.10.1972
Ana RAITH, geb. 03. 10. 1972
Wien, am 15. Feb. 1999

Deze MOLNAR 25.07.1952
Deze MOLNAR, geb. 25. 07. 1952
Wien, am 18. Feb. 1999

Zoltan BEZDAN 09.04.1968
Zoltan BEZDAN, geb. 09. 04. 1968
Wien, am 7. Jan. 1999

AVRAHAM Immobilien GmbH
Wien, am 18. Feb. 1999

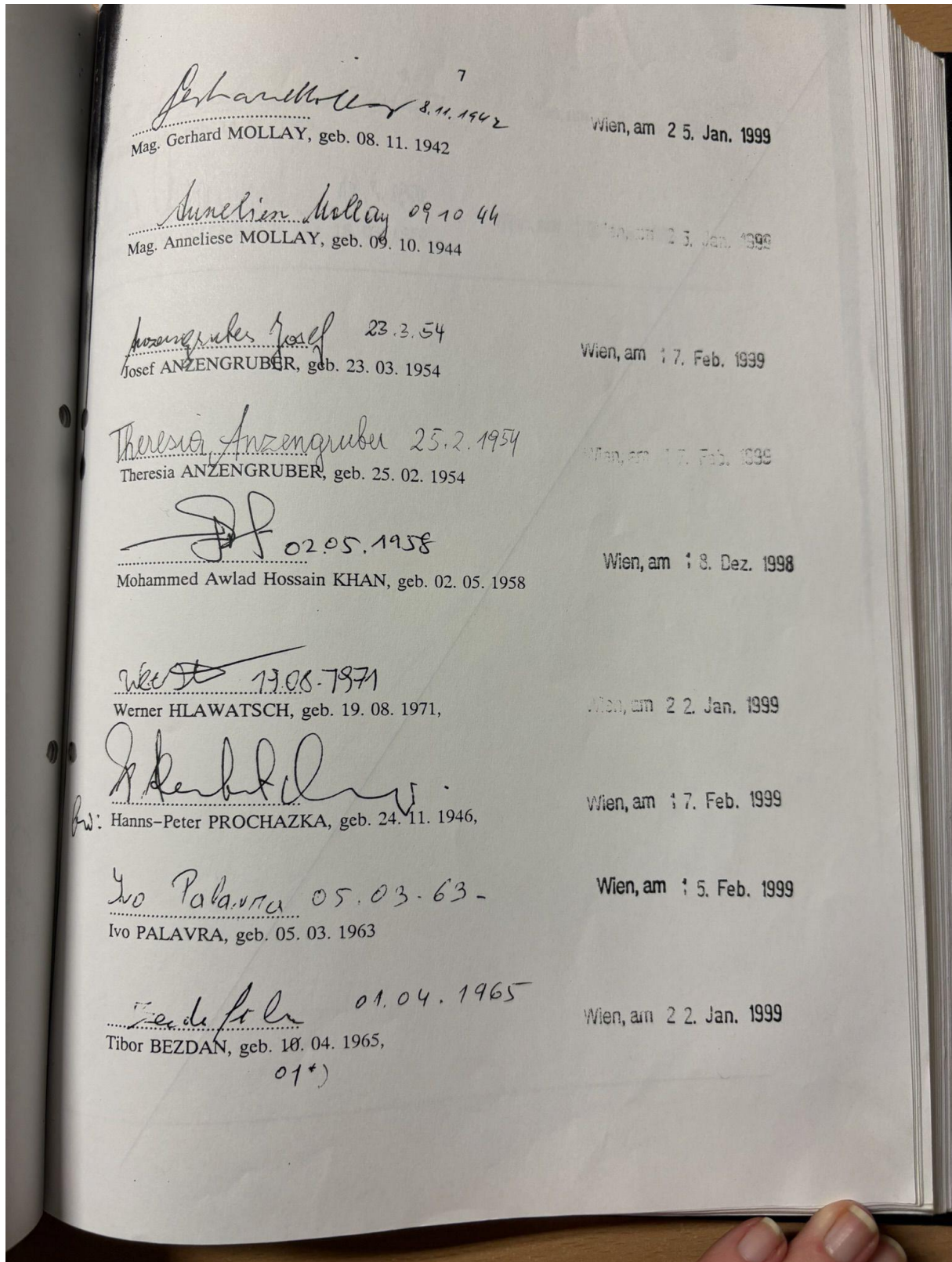
Andjelko KNEZEVIC 11.01.1956
Andjelko KNEZEVIC, geb. 11. 01. 1956
Wien, am 22. Jan. 1999

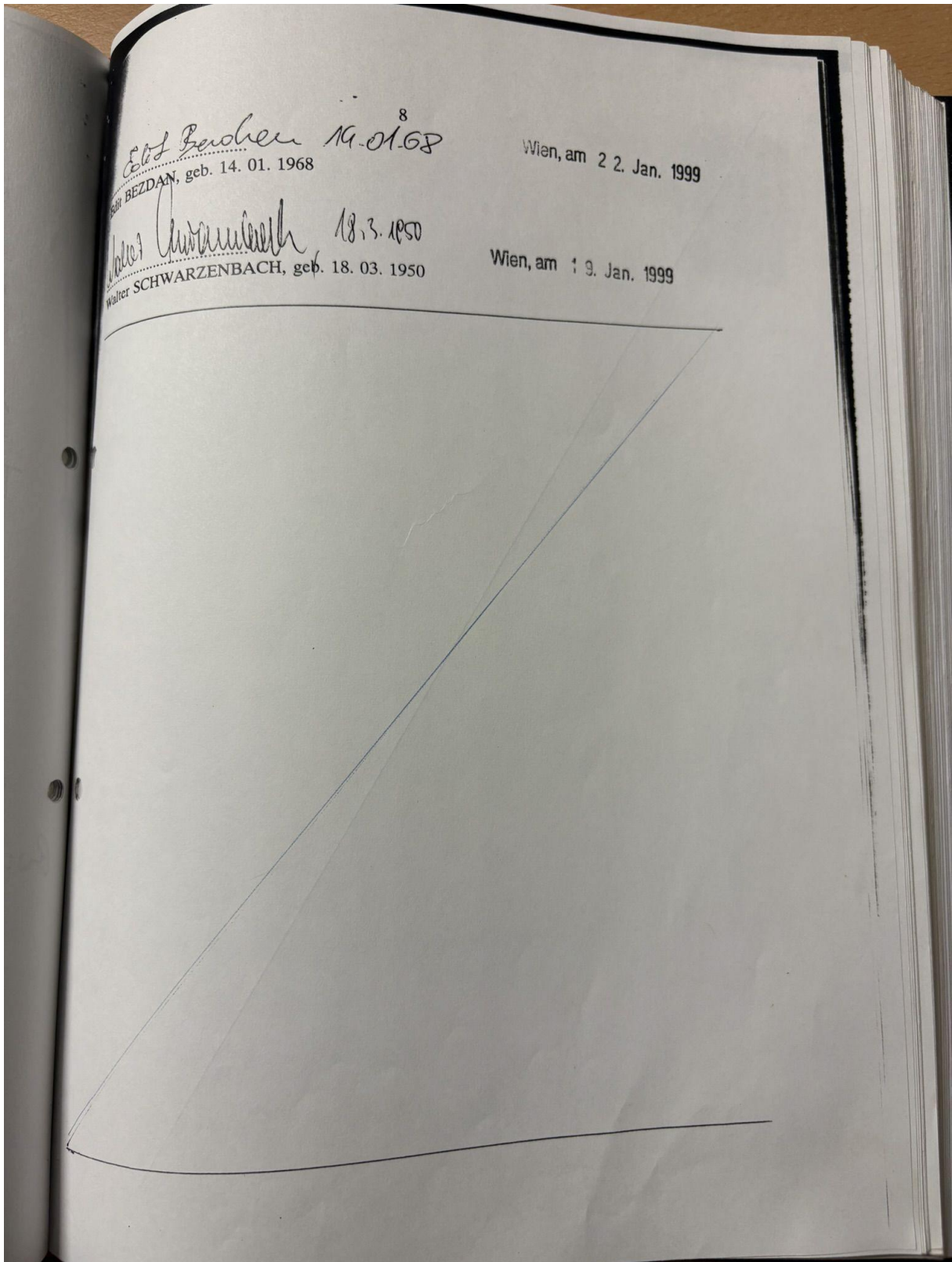
Johann SCHIESTL 20.9.1974 für Johann Schiestl
Johann SCHIESTL, geb. 28. 03. 1949
Wien, am 22. Jan. 1999

Gerald BÖHM 05.10.1968
Gerald BÖHM, geb. 05. 10. 1968
Wien, am 15. Dez. 1998

Dipl.Ing. Marijan PIRC 06.09.1940
Wien, am 1. Feb. 1999

Mag. Susanne HAMMERSCHLAG 19.05.61
Mag. Susanne HAMMERSCHLAG, geb. 19. 05. 1961
Wien, am 18. Dez. 1998





TABELLE



B Top	C Name	D bisherige Anteile in /1135	E Nutzwerte in 1485
10	Grisha FAIZIEV, geb. 19. 03. 1941 (B-LNr. 2)	57	57
25	Simic PETAR, geb. 04. 07. 1958 (B-LNr. 5)	27	27
26	Sretko RADOVANOVIC, geb. 02. 04. 1959 (B-LNr. 7)	35	35
17	Halil IMAMOVIC, geb. 08. 07. 1954 (B-LNr. 8)	28	28
22	Jozo TALAIC, geb. 31. 08. 1952 (B-LNr. 9)	26	26
8	ACD Liegenschaftsverwertung Aktiengesellschaft (B-LNr. 14)	24	24
7	Ana FILIPOVIC verehel. RAITH, geb. 03. 10. 1972 (B-LNr. 15)	16	16
4	Deze MOLNAR, geb. 25. 07. 1952 (B-LNr. 18)	29	29
2/3	Zoltan BEZDAN, geb. 09. 04. 1968 (B-LNr. 19)	45	45
12	AVRAHAM Immobilien GmbH. (B-LNr. 20)	112	112
13	Andjelko KNEZEVIC, geb. 11. 01. 1956 (B-LNr. 21)	29	29
16	AVRAHAM Immobilien GmbH. (B-LNr. 22)	27	27
11	Johann SCHIESTL, geb. 28. 03. 1949 (B-LNr. 23)	55	55
18	Gerald BÖHM, geb. 05. 10. 1968 (B-LNr. 26)	89	89

15	23	Dipl.Ing. Marijan PIRC, geb. 06. 09. 1940 (B-LNr. 29)	44	44
16	24	Mag. Susanne HAMMERSCHLAG, geb. 19. 05. 1961 (B-LNr. 30)	86	86
17	14	Mag. Gerhard MOLLAY, geb. 08. 11. 1942 (B-LNr. 31)	25	25
18		Mag. Anneliese MOLLAY, geb. 09. 10. 1944 (B-LNr. 32)	25	25
19	21	Dr. Rudolf WACH, geb. 19. 03. 1949 (B-LNr. 33)	47/2270	47/2970
20		Dr. Eva WACH, geb. 22. 06. 1952 (B-LNr. 34)	47/2270	47/2970
21	15	Josef ANZENGRUBER, geb. 23. 03. 1954 (B-LNr. 35)	49/2270	49/2970
22		Theresia ANZENGRUBER, geb. 23. 03. 1954 (B-LNr. 36)	49/2270	49/2970
23	9	Mohammed Awlad Hossain KHAN geb. 02. 05. 1958 (B-LNr. 37)	49	49
24	19	Werner HLAWATSCH, geb. 19. 08. 1971 (B-LNr. 38)	45	45
25	20	Hanns-Peter PROCHAZKA, geb. 24. 11. 1946 (B-LNr. 39)	55	55
26	6	Ivo PALAVRA, geb. 05. 03. 1963 (B-LNr. 40)	22	22
27	1	Ivo PALAVRA, geb. 05. 03. 1963 (B-LNr. 41)	16	16
28	5	Tibor BEZDAN, geb. 01. 04. 1965 (B-LNr. 42)	73/2270	73/2970
29		Edit BEZDAN, geb. 14. 01. 1968 (B-LNr. 43)	73/2270	73/2970
30	27	Walter SCHWARZENBACH, geb. 18. 03. 1950	enth.in L-LNr.10	350

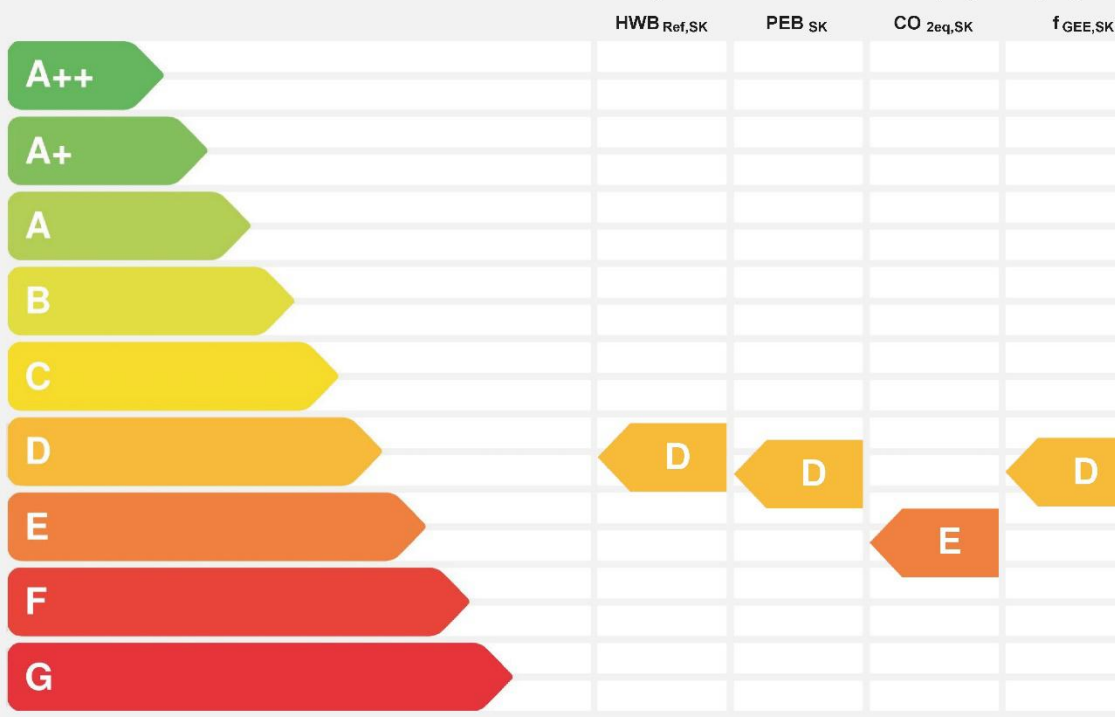
6.10. Energieausweis vom 24.10.2023

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4 - Obere Weißgerberstr. 30	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1870
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Obere Viaduktgasse 4	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	1006
Grundstücksnr.	460/2	Seehöhe	162 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN			EA-Art:		
Brutto-Grundfläche (BGF)	2.293,9 m ²	Heiztage	290 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.835,1 m ²	Heizgradtage	3.633 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	10.293,7 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.734,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,76 m	mittlerer U-Wert	1,15 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	60,05	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 116,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 116,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 217,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,33

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 294.324 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 128,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 294.324 kWh/a	HWB _{SK} = 128,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 23.443 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 485.441 kWh/a	HEB _{SK} = 211,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,54
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,45
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,53
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 52.245 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 537.687 kWh/a	EEB _{SK} = 234,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 619.686 kWh/a	PEB _{SK} = 270,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} = 587.194 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 256,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} = 32.492 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 131.743 kg/a	CO _{2eq,SK} = 57,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,35
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	ErstellerIn	Baumeister Ing. Erwin Jama, MSc Südtiroler Weg 5, 3400 Klosterneuburg
Ausstellungsdatum 24.10.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum 23.10.2033		
Geschäftszahl		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4 - Obere Weißgerberstr. 30

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 128 **f_{GEE,SK} 2,35**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	2.294 m ²	charakteristische Länge l _c	3,76 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	10.294 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,27 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2.734 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Planunterlagen MA37, 1862-1995
Bauphysikalische Daten:	Default
Haustechnik Daten:	Default

Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Empfehlungen zur Verbesserung
1030 Wien, Obere Viaduktgasse 4 - Obere Weißgerberstr. 30

Gebäudehülle

- Dämmung oberste Decke
- Dämmung Außenwand
- **Fenstertausch**
Mangels technischer Daten wurden die Fenster mit einem durchschnittlichen U-Wert berücksichtigt. Die noch nicht ausgewechselten Fenster (EG) sollten gegen hochwertigere Elemente getauscht werden.
- Dämmung Kellerdecke

Haustechnik

- Dämmung Wärmeverteilungen
- Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)
- Errichtung einer Photovoltaikanlage

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2019): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.