

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 093/2024

17.04.2025

**68 E 16/24z
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

1. 11/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S1 (B-LNr. 2)
2. 11/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S2 (B-LNr. 3)
3. 16/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S3 (B-LNr. 4)
4. 10/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S5 (B-LNr. 7)
5. 10/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S6 (B-LNr. 8)

jeweils an

BREZ 4610 Grundbuch 01660 Kagan

1220 Wien, Obstgartenweg 3A



Betreibende Partei: CHORHERRENSTIFT KLOSTERNEUBURG
Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

vertreten durch: LATTENMAYER, LUKS & ENZINGER, Rechtsanwälte GmbH
Tuchlauben 13, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: GERSTLIGASSE Immobilien- und HandelsgmbH
Zelinkagasse 4/DB 2, 1010 Wien

wegen: EUR 15.110,34 s.A. (Zwangsversteigerung)

Auftragsgegenstand:

1. 11/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S1
(B-LNr. 2)
2. 11/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S2
(B-LNr. 3)
3. 16/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S3
(B-LNr. 4)
4. 10/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S5
(B-LNr. 7)
5. 10/562 Anteile verbunden mit WE an Abstellplatz für KFZ S6
(B-LNr. 8)

jeweils an BREZ 4610 Grundbuch 01660 Kagran
1220 Wien, Obstgartenweg 3A

Auftragsgrundlage: Beschluss vom 19.12.2024, ON 19 sowie Note ON 30 vom
07.04.2025

Auftrag: Ermittlung der Verkehrswerte

Stichtag: 25.02.2025 (Tag der Befundaufnahme)

- Grundlagen:**
1. Grundbuchauszüge vom 19.12.2024
 2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
 3. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
 4. Einsicht in den Bauakt
 5. Befundaufnahme vom 25.02.2025
 6. Erhebung von Vergleichspreisen
 7. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
 8. Baurechtsvertrag vom 23.06.2020
 9. Baurechtsvertrag-Nachtrag vom 06.07.2020
 10. Nutzwertgutachten des DI Hans D. Wistawel vom 26.09.2021
 11. Servitutsvertrag vom 18.05.2022
 12. Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 14.11.2022
 13. Einheitswertbescheid vom 13.01.2025
 14. Rückstandsausweis der MA 6
 15. Fotos
 16. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich²
 17. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

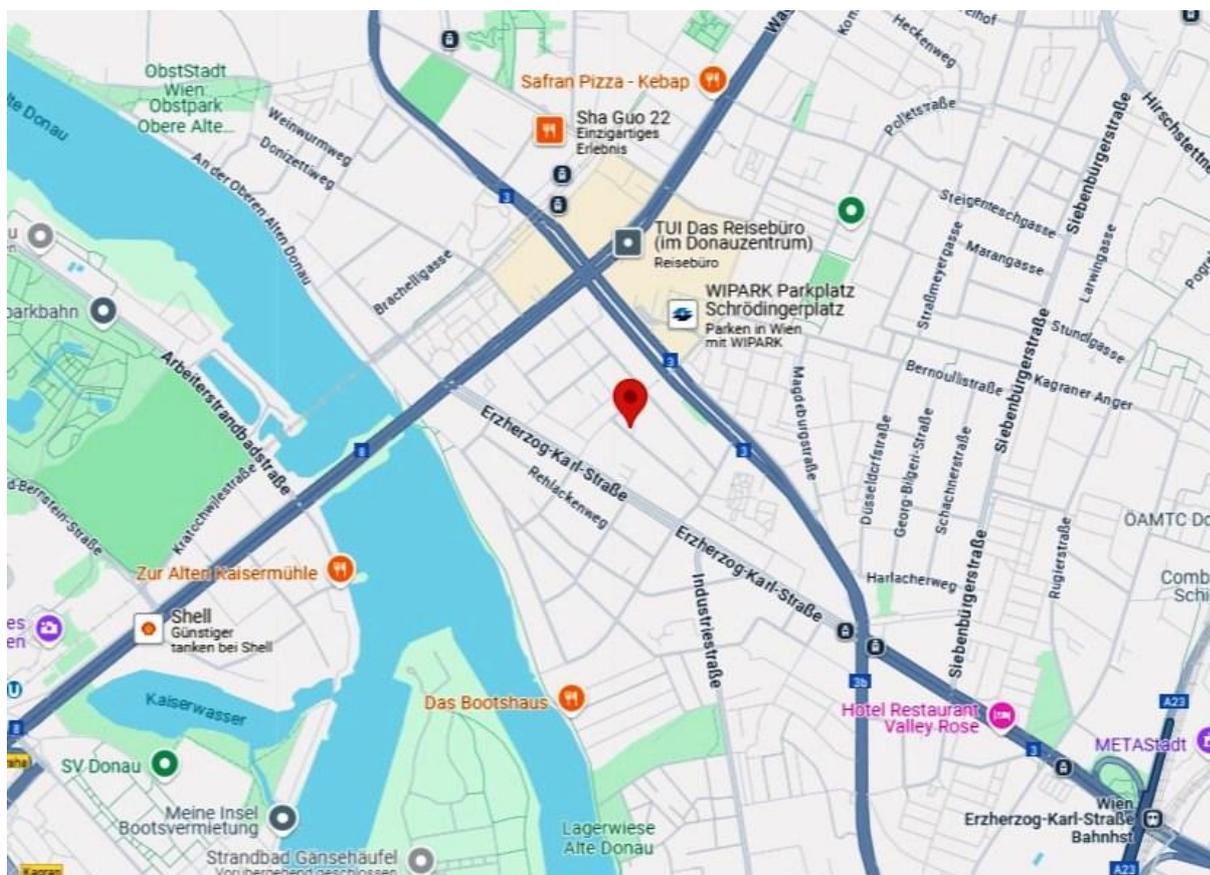
1. Befundaufnahme vom 25.02.2025

Bei der Befundaufnahme vom 25.02.2025 ist weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen.

Die Garage wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 4571 Grundbuch 01660 Kagan, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1066/186 mit der Liegenschaftsadresse Obstgartenweg 3A, ist eine zwischen Schrötlgasse und Arminenstraße gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesene, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 563 m².

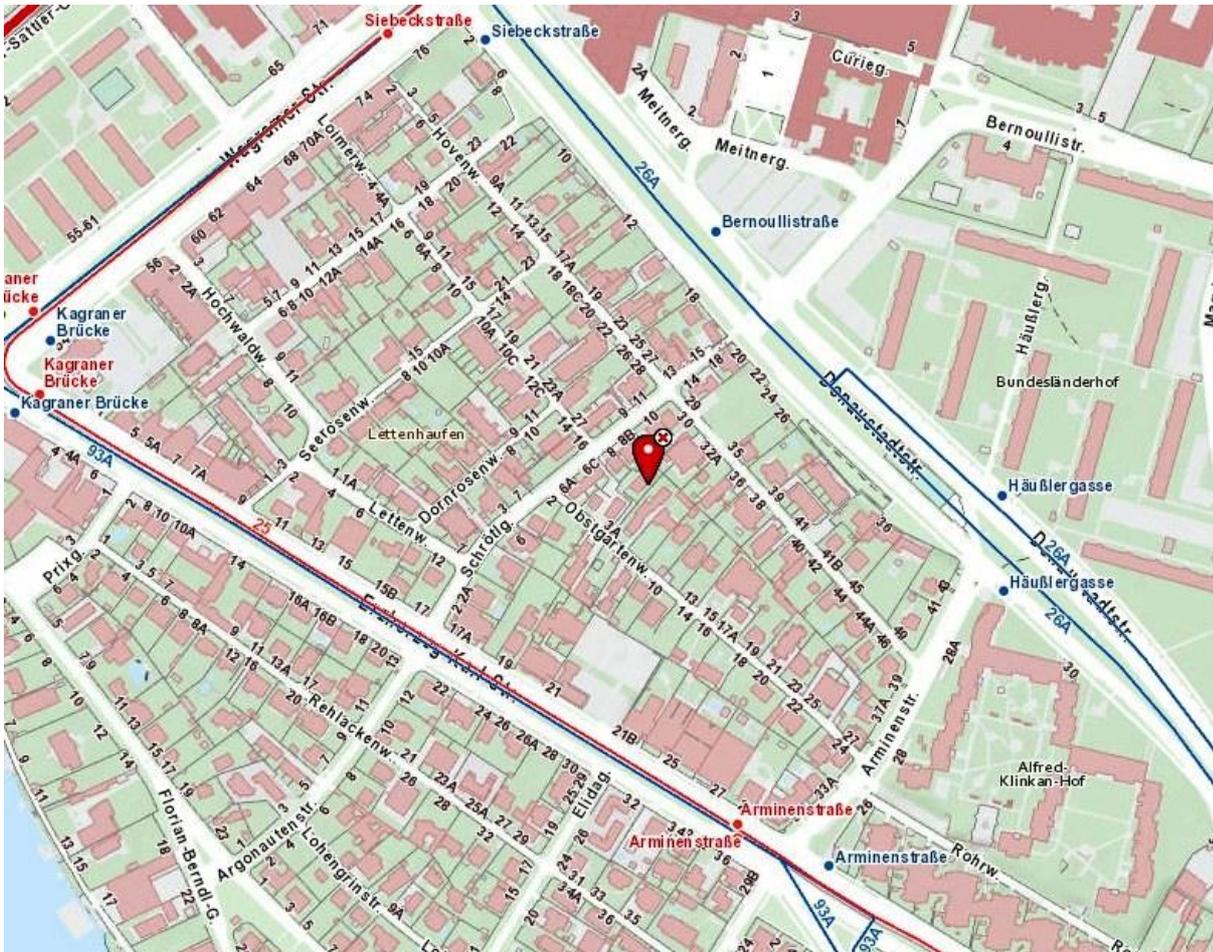


Quelle: www.google.at/maps

3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

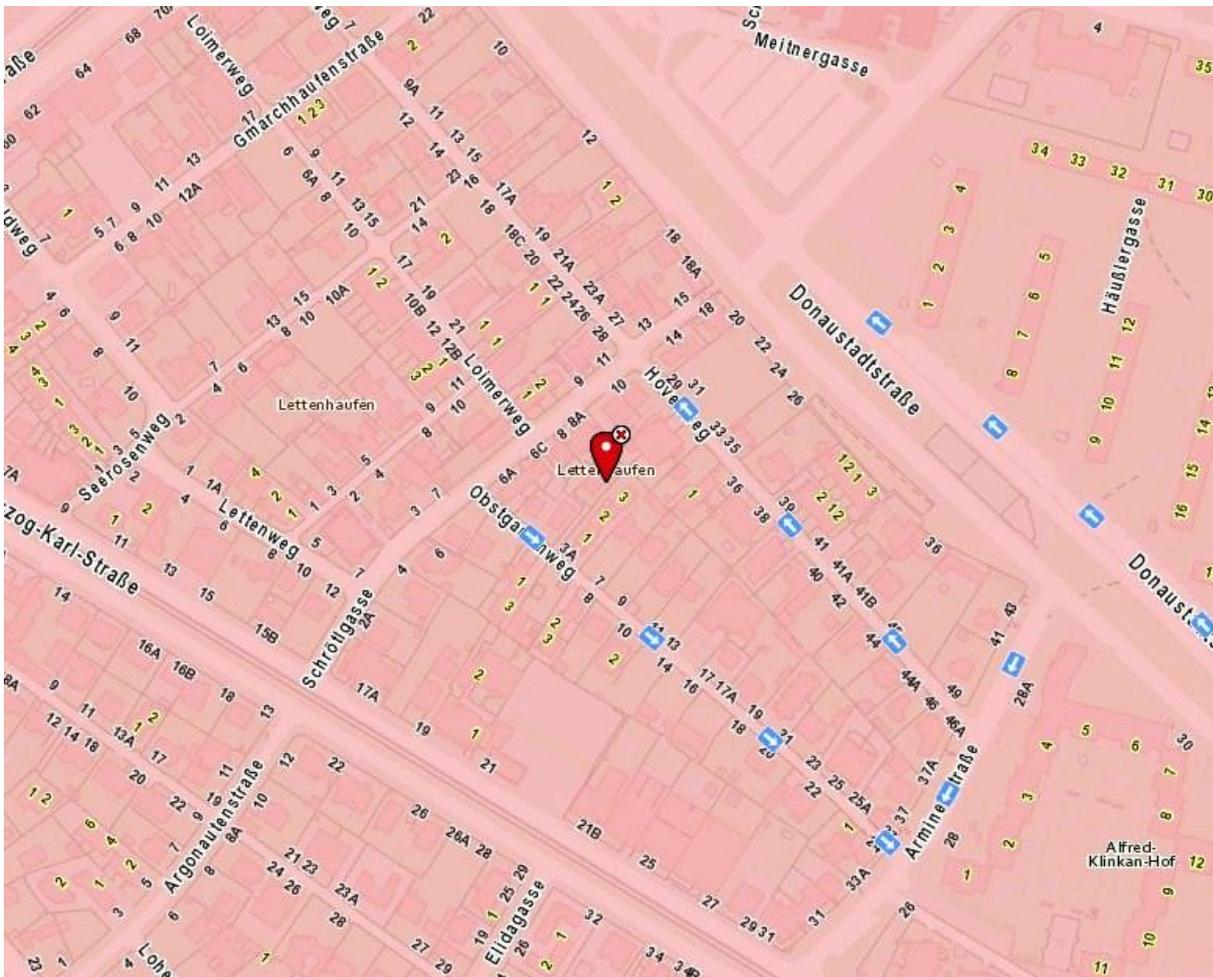
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinien 26A, 93A und Nachtbus N26 sowie Straßenbahnlinie 25) durchschnittlich erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW nur eingeschränkt erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parkplatzsituation auf öffentlichem Grund ist trotz der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse schlecht.

In unmittelbarer Nähe gibt es keine öffentliche Parkgarage.

Auf der Liegenschaft selbst gibt es eine Garage mit acht Kfz-Stellplätzen.

4. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland - Wohngebiet gewidmet, es gilt Bauklasse I offen oder gekuppelt mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 Meter und einer Vorgartentiefe von 5 Metern.

Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen, dürfen auf den mit BB2 bezeichneten Flächen je Bauplatz nur ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von maximal 250 m² errichtet werden.

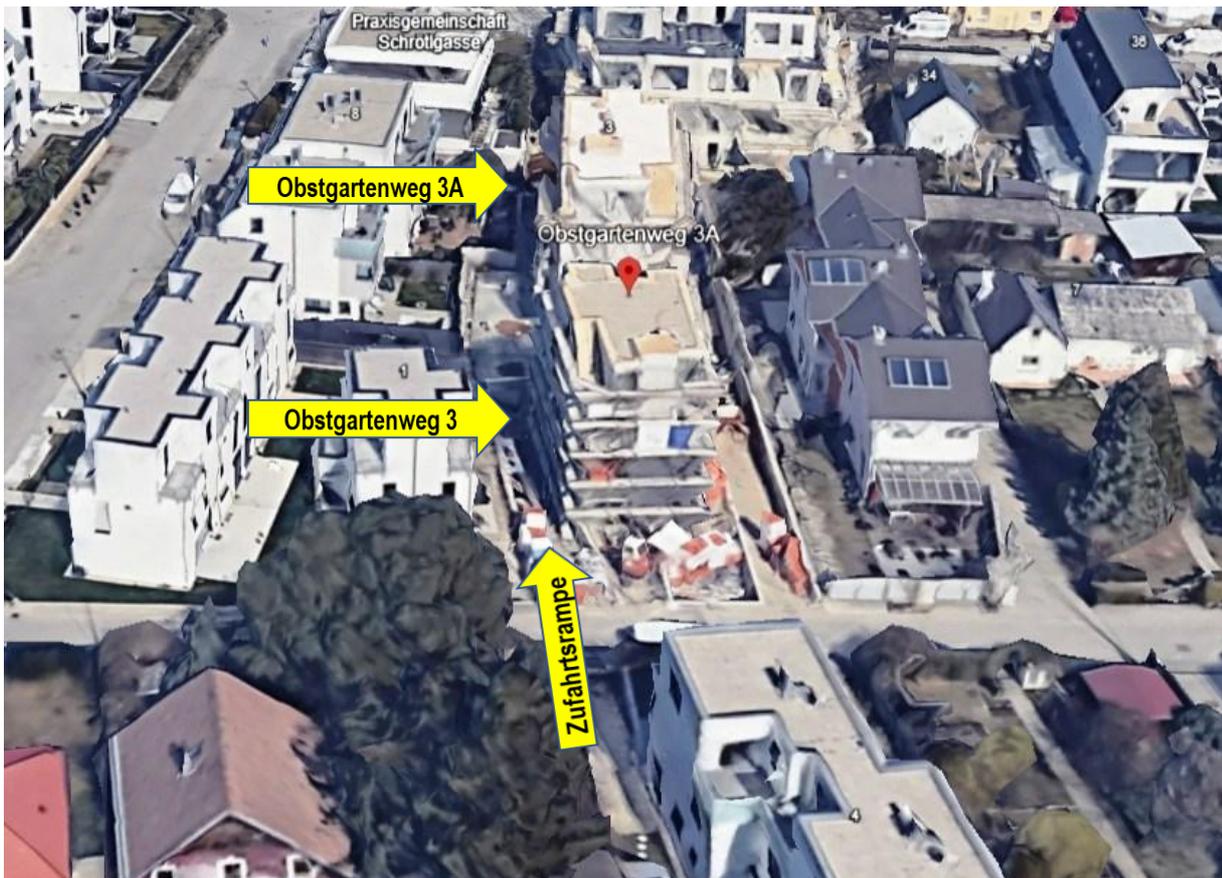


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

5. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft selbst hat einen Fahnenrundriss.

Die Zufahrt zu der sich im Kellergeschoss der bewertungsrelevanten Liegenschaft befindlichen Garage ist ausschließlich über die Rampe auf dem straßenseitig vorgelagerten Nachbargrundstück Nr. 1066/185 mit der Anschrift Obstgartenweg 3 möglich.

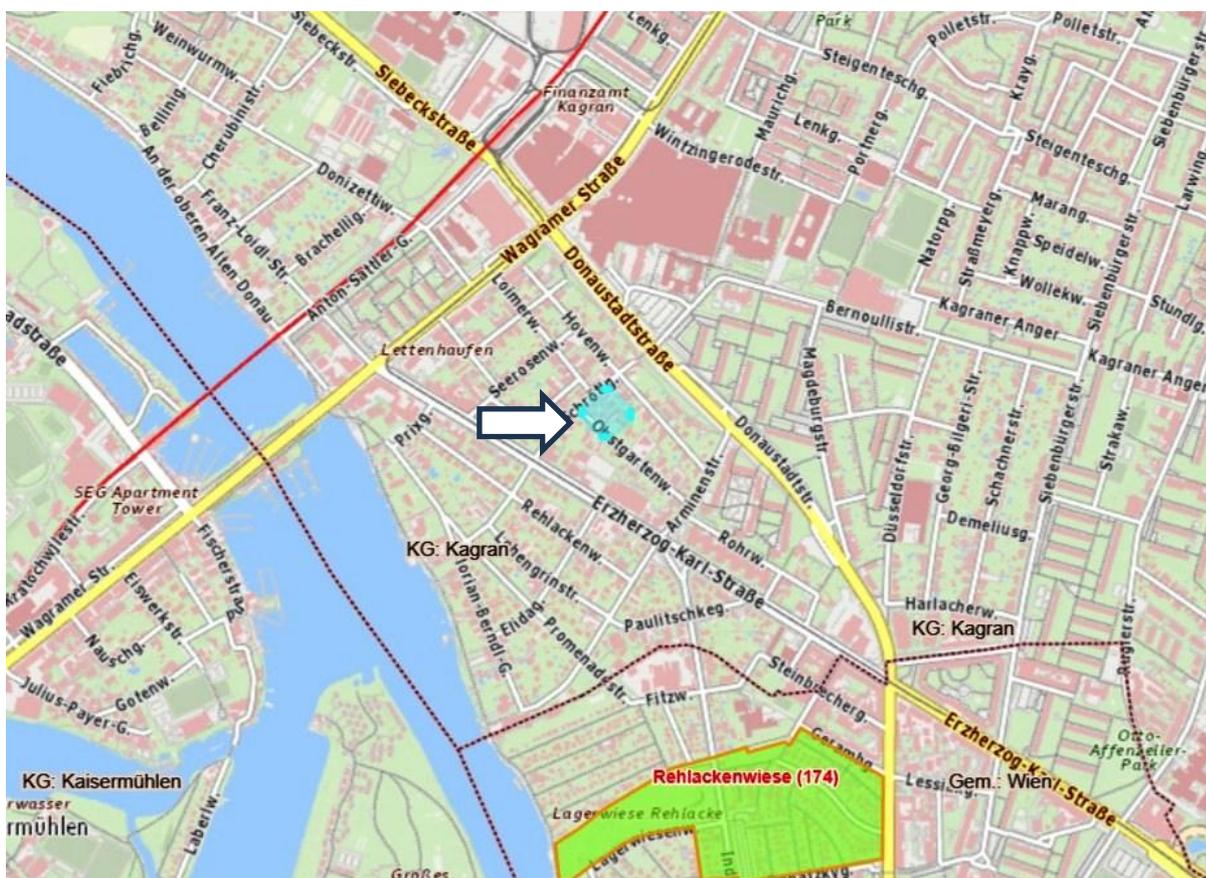


Quelle: <https://earth.google.com/web/>

6. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

Flächentyp		
	Altlast	
	Altablagerung	
Status		
	erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	
	Altlast	
	Beobachtung abgeschlossen	
	beurteilt "keine Altlast"	
	dekontaminiert	
	gesichert	

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

7. Anschlüsse

Strom, Wasser, Kanal

8. Beschreibung der Baulichkeit

a) Errichtung und Bewilligungen

Ab dem Jahr 2021 wurde auf der Liegenschaft ein Mehrfamilienwohnhaus samt Tiefgarage errichtet, die Baubewilligung wurde im Wege eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens am 15.11.2021 erteilt, eine Fertigstellungsanzeige liegt im Bauakt nicht auf.

b) Allgemeines

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie zwei ausgebauten Dachgeschossen.

Im Keller befindet sich die Garage mit acht Pkw-Stellplätzen.

Der Zugang zur Garage ist sowohl vom Haus Obstgartenweg 3A als auch vom Haus Obstgartenweg 3 möglich.

9. Nutzflächen

Sämtliche Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten des DI Hans D. Wistawel vom 26.09.2021 entnommen.

- Abstellplatz für KFZ S1 13,23 m²
- Abstellplatz für KFZ S2 13,23 m²
- Abstellplatz für KFZ S3 20,14 m²
- Abstellplatz für KFZ S5 12,50 m²
- Abstellplatz für KFZ S6 12,50 m²

10. Monatliche Kosten**a) KFZ-Stellplatz S1**

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage	EUR	16,50
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>29,98</u>
Netto	EUR	46,48
USt	<u>EUR</u>	<u>6,00</u>
Gesamt	EUR	52,48

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich

EUR 344,24

b) KFZ-Stellplatz S2

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage	EUR	16,50
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>29,98</u>
Netto	EUR	46,48
USt	<u>EUR</u>	<u>6,00</u>
Gesamt	EUR	52,48

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich

EUR 344,24

c) KFZ-Stellplatz S3

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage	EUR	24,00
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>43,60</u>
Netto	EUR	67,60
USt	<u>EUR</u>	<u>8,72</u>
Gesamt	EUR	76,32

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 500,72**

d) KFZ-Stellplatz S5

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage	EUR	15,00
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>27,25</u>
Netto	EUR	42,25
USt	<u>EUR</u>	<u>5,45</u>
Gesamt	EUR	47,70

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 312,94**

e) KFZ-Stellplatz S6

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage	EUR	15,00
Betriebskosten	EUR	<u>27,25</u>
Netto	EUR	42,25
USt	EUR	<u>5,45</u>
Gesamt	EUR	47,70

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 312,94**

11. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

12. Rechtsverhältnisse

Mit Baurechtsvertrag vom 23.06.2020 samt Nachtrag vom 06.07.2020 hat das Chorherrenstift Klosterneuburg der verpflichteten Partei beginnend mit 01.07.2019 für die Dauer von 100 Jahren ein Baurecht an der gegenständlichen Liegenschaft eingeräumt.

Mit Vertrag vom 14.11.2022 wurde Baurechtswohnungseigentum begründet.

13. Bestandverhältnisse

Für alle gegenständlichen KFZ-Stellplätze wurden im Wesentlichen gleichlautende Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen.

Ein derartiger Nutzungsvertrag ist dem Gutachten als Beilage angeschlossen.

Wohnungseigentum darf erst drei Jahre nach Begründung von Wohnungseigentum weiterverkauft werden, § 5 Abs. 2 1. Satz WEG 2002 lautet wie folgt:

„Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben.“

Das Gesuch für die Einverleibung von Wohnungseigentum langte bei Gericht am 15.12.2022 ein, ein rechtsgeschäftlicher Kauf der KFZ-Stellplätze ist sohin ab 15.12.2025 möglich.

„Der Gesetzestext erfordert es, dass Erwerb im Sinn des § 5 Abs 2 WEG nicht nur die sachenrechtliche Verfügung (§ 431 ABGB), sondern bereits den Rechtsvorgang erfasst, der dem liegenschaftsfremden Dritten einen Anspruch auf sachenrechtliche Übereignung des Mindestanteils gibt, mit dem das ausschließliche Nutzungsrecht an einem KFZ-Abstellplatz verbunden ist. Auch beim derivativen Erwerb verstößt der Abschluss eines Kaufvertrags vor Ablauf der Wartefrist damit gegen § 5 Abs 2 WEG, was gemäß § 879 Abs 1 ABGB dessen Nichtigkeit zur Folge hat“ (RS 0134194).

Die Nutzungsvereinbarungen, die den Inhalt von Kaufverträgen haben, sind daher nichtig und bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Weiters wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Beschränkung des § 5 Abs. 2 1. Satz WEG beim Erwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung findet.

14. Lasten

Zu C-LNr. 1a ist die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 14.823,79 gemäß Punkt IV. des Baurechtsvertrages vom 23.06.2020 ersichtlich gemacht.

Zu C-LNr. 4a ist die Dienstbarkeit der Benützung der Tiefgarage auf EZ 4610 für EZ 4552 gemäß Punkt I) des Servitutsvertrages vom 18.05.2022 einverleibt, dieser ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Zu A2 L-NNr. 2a, 3a, 4a und 5a ist das Recht des Gehens und Fahrens über EZ 4552 für EZ 4610 sowie der Mitbenützung des Müll- und Technikraumes ersichtlich gemacht.

15. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 13.01.2025 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 38.600,00.

16. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der MA 6 vom 16.01.2025 bestehen keine Forderungen.

B - B E W E R T U N G

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

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

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

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

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Marktanpassung

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um als bestandfrei zu bewertende WE-Objekte handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

Stellplätze auf der gegenständlichen Liegenschaft sowie in unmittelbarer Umgebung wurden in den Jahren 2022 bis 2024 zwischen EUR 25.000,00 und EUR 30.000,00 verkauft.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte erachte ich für die KFZ-Stellplätze S1, S2, S5 und S6 einen Preis von EUR 25.000,00, und für den größeren Stellplatz S3 einen Preis von EUR 30.000,00 als angemessen.

5. Verkehrswerte

a) KFZ-Stellplatz S1

Verkehrswert	EUR	25.000,00
---------------------	------------	------------------

b) KFZ-Stellplatz S2

Verkehrswert	EUR	25.000,00
---------------------	------------	------------------

c) KFZ-Stellplatz S3

Verkehrswert	EUR	30.000,00
---------------------	------------	------------------

d) KFZ-Stellplatz S5

Verkehrswert	EUR	25.000,00
---------------------	------------	------------------

e) KFZ-Stellplatz S6

Verkehrswert	EUR	25.000,00
---------------------	------------	------------------

C - G U T A C H T E N

Die im Befund genauer beschriebenen Objekte haben unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehende Verkehrswerte:

a) KFZ-Stellplatz S1

EUR 25.000,00

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)

b) KFZ-Stellplatz S2

EUR 25.000,00

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)

c) KFZ-Stellplatz S3

EUR 30.000,00

(in Worten: Euro dreißigtausend)

d) KFZ-Stellplatz S5

EUR 25.000,00

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)

e) KFZ-Stellplatz S6

EUR 25.000,00

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszüge
2. Auszug aus dem Nutzwertgutachten
3. Servitutsvertrag vom 18.05.2022
4. Nutzungsvertrag (geschwärzt)
5. Lageplan
6. Grundriss
7. Ansichten
8. Schnitte
9. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 4571
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 5968/2020
 STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 4610
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1066/186	G GST-Fläche	* 563	
	Bauf.(10)	270	
	Gärten(10)	293	Obstgartenweg 3A

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 2 a 2370/1956 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
 gem Pkt 1 Bescheid 1955-10-21
 b 2279/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1895
 3 a 2279/2020 Bauplatz (auf) Gst 1066/186
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Chorherrenstift Klosterneuburg
 ADR: Stiftspl. 1 3400
 a 1224/1946 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht
 b 2370/1956 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1303
 ***** C *****
 1 a 5968/2020
 BAURECHT BIS 2119-06-30, Baurechtseinlage EZ 4610
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 19.12.2024 10:30:13

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 4610
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2, 3, 4, 7, 8 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 662/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 ***** A1 *****
 BAURECHT AN EZ 4571 BIS 2119-06-30
 ***** A2 *****
 2 a 3865/2022 RECHT des Gehens und Fahrens über EZ 4552 für EZ 4610
 3 a 3865/2022 RECHT des Gehens über EZ 4552 für EZ 4610
 4 a 3865/2022 RECHT der Mietbenützung des Müllraumes auf EZ 4452 für EZ
 4610
 5 a 3865/2022 RECHT der Mietbenützung des Technikraumes auf EZ 4452 für EZ
 4610
 ***** B *****
 2 ANTEIL: 11/562
 Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH (FN 487967z)
 ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
 a 5968/2020 Baurechtsvertrag 2020-06-23, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 vom 23.06.2020 2020-07-06 Baurecht
 c 7718/2022 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ S1
 3 ANTEIL: 11/562
 Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH (FN 487967z)
 ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
 a 5968/2020 Baurechtsvertrag 2020-06-23, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 vom 23.06.2020 2020-07-06 Baurecht
 c 7718/2022 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ S2
 4 ANTEIL: 16/562
 Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH (FN 487967z)
 ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
 a 5968/2020 Baurechtsvertrag 2020-06-23, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 vom 23.06.2020 2020-07-06 Baurecht
 c 7718/2022 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ S3
 7 ANTEIL: 10/562
 Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH (FN 487967z)
 ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
 a 5968/2020 Baurechtsvertrag 2020-06-23, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 vom 23.06.2020 2020-07-06 Baurecht
 c 7718/2022 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ S5
 8 ANTEIL: 10/562
 Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH (FN 487967z)
 ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
 a 5968/2020 Baurechtsvertrag 2020-06-23, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 vom 23.06.2020 2020-07-06 Baurecht
 c 7718/2022 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ S6
 ***** C *****
 1 a 5968/2020
 REALLAST des Bauzinses von jährl EUR 14.823,79
 gem Pkt IV Baurechtsvertrag 2020-06-23
 für Chorherrenstift Klosterneuburg
 4 a 3866/2022
 DIENSTBARKEIT der Benützung der Tiefgarage auf EZ 4610 für
 EZ 4552 gem Pkt I) Servitutsvertrag 2022-05-18

- 15 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
 a 2573/2024 Versäumungsurteil 2024-03-13
 PFANDRECHT vollstr EUR 475,--
 4 % Z aus EUR 475,-- ab 2022-07-09
 Kosten EUR 2.017,34 u 4 % Z ab 2024-03-13
 weitere vollstr Kosten EUR 2.017,34 u 4 % Z ab 2024-03-13
 für William Rossen geb 1969-05-21 und Sabine Rossen geb
 1962-10-17 (15 E 1943/24t)
- 16 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
 a 3759/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.956, --
 12,58 % Z aus EUR 2.956,-- ab 2023-12-13 bis 2023-12-31
 13,08 % Z aus EUR 2.956,-- ab 2024-01-01 bis 2024-06-30
 13,08 % Z aus EUR 2.956,-- ab 2024-07-01
 Kosten EUR 646,83 u 4 % Z ab 2024-04-18
 Kosten EUR 385,18 für ROCKETS Investments GmbH, FN 431282p
 (15 E 3013/24w)
 b 3759/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 16
 EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 12
 EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 11
- 17 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
 a 4394/2024 Antrag 2024-09-05, Beschluss 2024-09-12
 PFANDRECHT vollstr EUR 46.471,71
 4 % Z aus EUR 8.902,18 ab 2023-02-14
 4 % Z aus EUR 20.000,-- ab 2023-02-14
 4 % Z aus EUR 12.400,-- ab 2023-08-29
 4 % Z aus EUR 2.669,53 ab 2023-08-29
 4 % Z aus EUR 2.500,-- ab 2023-08-29
 Kosten EUR 9.675,50 u 4 % Z ab 2024-07-11
 Kosten EUR 2.209,64 für Cornelia Auinger geb 1979-01-28
 (15 E 3472/24w)
 b 4394/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 10
 EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
 EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 11
 EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 17
 EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 13
 EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 12
- 18 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
 a 4626/2024 Antrag 2024-09-18, Beschluss 2024-09-20
 PFANDRECHT vollstr EUR 320.000,--
 4 % Z aus EUR 320.000,-- ab 2023-11-01
 4 % ZZ ab 2024-05-28
 Kosten EUR 9.000,53 u 4 % Z ab 2024-07-08
 Kosten EUR 6.619,42 für Barbara Zell geb 1963-05-29
 (15 E 3678/24i)
 b 4626/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 11
 EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 12
 EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 19
 EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 18
 EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 14
 EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 13
- 19 auf Anteil B-LNR 2 3 4
 a 4652/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 498/24p)

- 20 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
 a 4741/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 15.110,34
 4 % Z aus EUR 4.503,43 ab 2022-07-02
 4 % Z aus EUR 7.927,57 ab 2022-07-02
 4 % Z aus EUR 149,01 ab 2023-05-16
 4 % Z aus EUR 163,91 ab 2023-05-16
 4 % Z aus EUR 163,91 ab 2023-05-16
 4 % Z aus EUR 283,42 ab 2023-05-16
 4 % Z aus EUR 149,01 ab 2023-05-16
 4 % Z aus EUR 156,47 ab 2023-07-02
 4 % Z aus EUR 172,12 ab 2023-07-02
 4 % Z aus EUR 172,12 ab 2023-07-02
 4 % Z aus EUR 250,36 ab 2023-07-20
 4 % Z aus EUR 156,47 ab 2023-07-02
 4 % Z aus EUR 172,12 ab 2024-01-02
 4 % Z aus EUR 172,12 ab 2024-01-02
 4 % Z aus EUR 250,36 ab 2024-01-02
 4 % Z aus EUR 156,47 ab 2024-01-02
 4 % Z aus EUR 156,47 ab 2024-01-02
 Kosten EUR 1.409,60 u 4 % Z ab 2024-08-16
 Kosten EUR 835,71 für Chorherrenstift Klosterneuburg
 (68 E 16/24z)
- 21 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
 a 4771/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 5.281,02
 4 % Z aus EUR 34,36 ab 2020-05-02
 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-05-06
 4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-05-06
 4 % Z aus EUR 23,32 ab 2020-05-06
 4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-05-06
 4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-05-06
 4 % Z aus EUR 99,-- ab 2020-05-06
 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 99,-- ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 91,08 ab 2020-06-06
 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 99,-- ab 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 130,24 a 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 91,08 a b 2020-07-06
 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 176,-- ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 168,96 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 161,92 ab 2020-08-06
 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-09-06
 4 % Z aus EUR 110,88 ab 2020-09-06
 4 % Z aus EUR 104,94 ab 2020-09-06
 4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-09-06
 4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-09-06
 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-10-06
 4 % Z aus EUR 130,24 ab 2020-10-06
 4 % Z aus EUR 108,90 ab 2020-10-06

- 4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-11-06
4 % Z aus EUR 136,62 ab 2020-12-06
4 % Z aus EUR 177,36 ab 2023-03-17
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2023-03-25
Kosten EUR 797,96 u 4 % Z ab 2023-04-17
Kosten EUR 439,64 EUR 439,64 EUR 25,-- EUR 523,14
Antragskosten EUR 462,46 für EG d. LS Erzherzog-Karl-Straße
17A, 1220 Wien vertr. durch teamneunzehn.at Hausverwaltung
GmbH (68 E 17/24x bei 68 E 16/24z)
- 22 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
a 5003/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 907,54
4 % Z aus EUR 156,47 ab 2024-07-02
4 % Z aus EUR 172,12 ab 2024-07-02
4 % Z aus EUR 172,12 ab 2024-07-02
4 % Z aus EUR 250,36 ab 2024-07-02
4 % Z aus EUR 156,47 ab 2024-07-02
Kosten EUR 500,47 u 4 % Z ab 2024-08-22
Kosten EUR 297,77 für Chorherrenstift Klosterneuburg
(68 E 18/24v bei 68 E 16/24z)
- 23 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
a 5188/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 15.128,70
samt 15,08 % Z ab 2024-06-01
Kosten EUR 1.966,80 u 4 % Z ab 2024-08-02
Kosten EUR 822,46 für Mercedes-Benz Financial Services
Austria GmbH, FN 173282b (68 E 24/24a bei 68 E 16/24z)
- 24 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
a 5261/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.993,67
samt 4 % Z ab 2024-07-02
Kosten EUR 684,73 u 4 % Z ab 2024-08-22
Kosten EUR 527,23 für Chorherrenstift Klosterneuburg
(68 E 25/24y bei 68 E 16/24z)
- 25 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
a 6087/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4384/2024)
Exekutionsantrag 2024-12-20, Bewilligungsbeschluss
2025-01-22
PFANDRECHT vollstr EUR 1.743,40
Antragskosten EUR 116,82 für
Magistrat der Stadt Wien - Recht (9 E 6258/24z)
GLEICHZEITIG MIT TZ 4385/2024 und 4386/2024
(BG Floridsdorf)
- b 6380/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4384/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 20
EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 14
EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 14
EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 16
EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 17
EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 25

- 26 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
- a 6089/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4385/2024)
 Antrag 2024-12-20, Bewilligung 2025-01-22
 PFANDRECHT vollstr EUR 54.047,70
 Antragskosten EUR 974,76 für
 Magistrat der Stadt Wien - Recht (9 E 6257/24b)
 GLEICHZEITIG MIT TZ 4384/2024 und 4386/2024
 (BG Floridsdorf)
- b 6382/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4385/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 21
 EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 15
 EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 15
 EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 17
 EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 18
 EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 26
- 27 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
- a 6383/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4386/2024)
 Antrag 2024-12-20, Bewilligung 2025-01-22
 PFANDRECHT vollstr EUR 260,70
 Antragskosten EUR 68,44 für
 Magistrat der Stadt Wien - Recht (9 E 6256/24f)
 GLEICHZEITIG MIT TZ 4384/2024 und 4385/2024
 (BG Floridsdorf)
- b 6383/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4386/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 511 KG 01609 Jedlesee C-LNR 22
 EZ 258 KG 01404 Neuwaldegg C-LNR 16
 EZ 979 KG 01614 Schwarze Lackenau C-LNR 16
 EZ 4601 KG 01660 Kagran C-LNR 18
 EZ 4602 KG 01660 Kagran C-LNR 19
 EZ 4610 KG 01660 Kagran C-LNR 27
- 28 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
- a 420/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 12.750,--
 4 % Z aus EUR 650,-- ab 2022-11-01
 4 % Z aus EUR 650,-- ab 2022-12-01
 4 % Z aus EUR 650,-- ab 2023-01-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-02-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-03-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-04-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-05-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-06-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-07-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-08-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-09-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-10-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-11-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2023-12-01
 4 % Z aus EUR 900,-- ab 2024-01-01
 Kosten EUR 3.559,40 u 4 % Z ab 2024-07-02
 Kosten EUR 787,09 für DI Wolfgang Zdiarsky geb 1975-08-05
 und Sonja Zdiarksy geb 1974-12-30
 (68 E 6/25f bei 68 E 16/24z)

29 auf Anteil B-LNR 2 3 4 7 8
a 662/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.059,35
4 % Z aus EUR 16,45 ab 2023-02-06
4 % Z aus EUR 11,31 ab 2023-02-06
4 % Z aus EUR 11,31 ab 2023-02-06
4 % Z aus EUR 92,26 ab 2023-03-06
4 % Z aus EUR 63,43 ab 2023-03-06
4 % Z aus EUR 63,43 ab 2023-03-06
4 % Z aus EUR 92,26 ab 2023-04-06
4 % Z aus EUR 63,43 ab 2023-04-06
4 % Z aus EUR 63,43 ab 2023-04-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-05-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-05-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-05-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-06-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-06-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-06-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-07-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-07-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-07-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-08-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-08-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-08-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-09-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-09-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-09-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-10-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-10-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-10-06
4 % Z aus EUR 50,24 ab 2023-11-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-11-06
4 % Z aus EUR 34,54 ab 2023-11-06
4 % Z aus EUR 422,60 ab 2023-12-06
4 % Z aus EUR 290,53 ab 2023-12-06
4 % Z aus EUR 290,53 ab 2023-12-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-01-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-01-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-01-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-02-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-02-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-02-06
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2024-02-20
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2024-02-20
4 % Z aus EUR 20,-- ab 2024-02-20
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-03-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-03-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-03-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-04-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-04-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-04-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-05-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-05-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-05-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-06-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-06-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-06-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-07-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-07-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-07-06
4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-08-06
4 % Z aus EUR 118,99 ab 2024-08-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-08-06
4 % Z aus EUR 81,86 ab 2024-08-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-08-06
4 % Z aus EUR 81,86 ab 2024-08-06

4 % Z aus EUR 68,31 ab 2024-09-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-09-06
4 % Z aus EUR 46,98 ab 2024-09-06
4 % Z aus EUR 30,-- ab 2024-09-20
Kosen EUR 890,65 u 4 % Z ab 2024-09-20
Kosten EUR 452,14 für EG d. LS Obstgartenweg 3, 1220 Wien
vert. durch teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
(68 E 8/25z bei 68 E 16/24z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 20.03.2025 14:30:10

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m ²]	NW/m ²	NF * NW/m ²	ENW	GNW
Kellergeschoss	S1	Abstellplatz für KFZ	13,23	0,800	10,58	11	11
Kellergeschoss	S2	Abstellplatz für KFZ	13,23	0,800	10,58	11	11
Kellergeschoss	S3	Abstellplatz für KFZ	20,14	0,800	16,11	16	16
Kellergeschoss	S4	Abstellplatz für KFZ	18,25	0,800	14,60	15	15
Kellergeschoss	S5	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,800	10,00	10	10
Kellergeschoss	S6	Abstellplatz für KFZ	12,50	0,800	10,00	10	10

SERVITUTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH, FN 487967z

Walfischgasse 6/2/6, 1010 Wien

-als Baurechtseigentümer der Baurechtseinlage EZ 4610 KG 01660 Kagran auf Stammliegenschaft EZ 4571 KG 01660 Kagran, Obstgartenweg 3A

(dienende Baurechtsliegenschaft) und

2) Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH, FN 487967z

Walfischgasse 6/2/6, 1010 Wien

-als Baurechtseigentümer der Baurechtseinlage EZ 4552 KG 01660 Kagran auf Stammliegenschaft EZ 1895 KG 01660 Kagran, Obstgartenweg 3

(herrschende Baurechtsliegenschaft)

als Vertragsparteien

wie folgt:

1) Vertragsgegenstand bzw. Grundbuchstand

Die vorstehend unter 1) genannte Gesellschaft ist Eigentümerin der benachbarten Baurechts-EZ 4610 KG 01660 Kagran (Stammliegenschaft EZ 4571 KG 01660 Kagran, Obstgartenweg 3A).

Die vorstehend unter 2) genannte Gesellschaft ist Eigentümerin der Baurechts- EZ 4552 KG 01660 Kagran (Stammliegenschaft EZ 1895 KG 01660 Kagran, Obstgartenweg 3).

2) Dienstbarkeitseinräumung (Benützung der Tiefgarage)

Um den jeweiligen Eigentümern der Baurechtsliegenschaft EZ 4552 KG 01660 Kagran (die über keine Tiefgarage verfügt) die Benützung der Tiefgarage zu ermöglichen, räumt der Baurechtsliegenschaftseigentümer der Baurechtsliegenschaft EZ 4610 KG 01660 für sich und seine Rechtsnachfolger nachstehende Dienstbarkeit **unentgeltlich** ein:

das Recht der Benützung der Tiefgarage gemäß roter Kennzeichnung im Plan (Anhang A)

Gerstlgasse Immobilien- und HandelsgmbH, FN 487967z	dienende Baurechts-EZ 4610 KG 01660 Kagran	herrschende Baurechts-EZ 4552 KG 01660 Kagran
--	---	--

Dieses Recht darf nur unter möglicher Schonung der Baurechtsliegenschaft BREZ 4610 ausgeübt werden, wobei darauf Bedacht zu nehmen ist, dass die Ausübung dieser Dienstbarkeit unter möglicher Schonung der Gesamtsubstanz und der Beachtung der allgemein gültigen Verkehrsregeln (StVO) ausgeübt wird.

Die Servitutberechtigten dürfen die vertragsgegenständliche Fläche nur zu Fuß bzw. mit Personenkraftwagen oder Motorrädern sowie mit nicht motorbetriebenen Fahrzeugen (zB Fahrrädern) benutzen.

3) Instandhaltung

Die Baurechtseigentümer der herrschenden bzw. dienenden Baurechtsliegenschaft verpflichten sich nach dem Verursacherprinzip, Schäden, die durch die Ausübung der Dienstbarkeit bei den anderen Vertragspartnern oder bei Dritten hervorgerufen werden, jeweils angemessen zu ersetzen.

Hinsichtlich der Erhaltungs- und Verbesserungsverpflichtungen wird nachstehende Aufteilungsregelung getroffen:

Für diese Fläche gilt die Straßenverkehrsordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Im Sinne der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 09.06.2009 zu 5 Ob 94/09y wird festgehalten, dass es weder eine räumliche noch eine inhaltliche Beschränkung der mit dem Baurecht verbundenen Nutzungsbefugnis an der Stammliegenschaft gibt.

Im Sinne der zitierten Entscheidung des OGH ist das durch den gegenständlichen Servitutsvertrag angestrebte rechtliche Ergebnis durch Begründung und Einverleibung der vertragsgegenständlichen Servitut auf der Baurechtseinlage (und erst nach deren Erlöschen an der Stammliegenschaft) sichergestellt.

4) Besitzübergang

Die Baurechtseigentümer der jeweiligen herrschenden Baurechtsliegenschaft treten mit Vertragsunterfertigung in den tatsächlichen Besitz und Genuss ihrer Grunddienstbarkeit und haben von diesem Zeitpunkt Gefahr und Zufall sowie sämtliche damit verbundenen öffentlichen und privaten Lasten zu tragen.

5) Gegenleistung

Eine Gegenleistung wird für die Einräumung der Dienstbarkeiten wechselseitig nicht vereinbart.

6) Sonstiges

Die Baurechtsliegenschaftseigentümer haften dafür, dass die jeweils betroffenen Grundflächen von Besitzrechten sonstiger Dritter (welche nicht Vertragspartner dieser Vereinbarung sind) frei ist.

7) Kostentragung

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben (insbesondere Beglaubigungskosten, gerichtliche Pauschalgebühren, Dokumentenarchivierungsgebühren etc.) sind von den Baurechtsliegenschaftseigentümern zu bezahlen.

8) Einverleibungsbewilligung (Aufsandung)

Es erteilen die in Pkt. 1) ausgewiesenen Baurechtsliegenschaftseigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Lastenblatt der in Pkt. 1) zitierten Einlage BREZ 4610 Grundbuch Kagran,

das Recht der Benützung der Tiefgarage

zugunsten der herrschenden Baurechtsliegenschaft EZ 4552 als Dienstbarkeit gemäß Pkt. 2) dieses Vertrages, grundbücherlich einverleibt werden könne und möge.

Im A2-Blatt der herrschenden Baurechtsliegenschaft EZ 4552 der KG 01660 Kagran, aufgrund dieses Dienstbarkeitsvertrages gem. der in Pkt. 2) bestellten Dienstbarkeit, die Ersichtlichmachung des Rechtes der Benützung der Tiefgarage

9) Allgemeine Bestimmungen

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichtes **Donaustadt**.

Die Vertragsparteien sowie die Beitretenden verpflichten sich die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf den jeweiligen Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger vollinhaltlich zu überbinden.

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften dienen lediglich der besseren Übersicht, sodass sie nicht zur Auslegung des Vertragsinhaltes herangezogen werden dürfen. Vielmehr haben, soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart, die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches zu gelten.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Ebenso die Vereinbarung betreffend das Abgehen von dieser Vertragsbestimmung.

Festgehalten wird, dass es sich bei der eingeräumten Dienstbarkeit um eine Grunddienstbarkeit und Entscheidungen über Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Änderungsmaßnahmen die gemeinsam genutzte allgemeine Teile der in Pkt. 1) zitierten Baurechtsliegenschaften betreffen, werden von den jeweiligen Baurechtsliegenschaftseigentümern dieser beiden Baurechtseinlagen gemeinsam getroffen. Es gilt das Prinzip der einfachen Mehrheit. Ausgenommen davon sind lediglich Maßnahmen, die bei Gefahr in Verzug getroffen werden müssen.

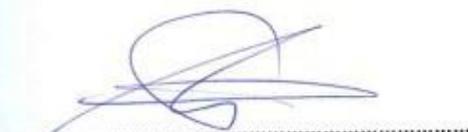
10) Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiemit unwiderruflich Rechtsanwalt Dr. Harald Essenther, Walfischgasse 6/2/6, 1010 Wien, zur Errichtung und Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen. Sie bevollmächtigen ihn des Weiteren, die Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige Verbesserungen des Vertrages sowie irgendwelcher Grundbuchsgesuche durchzuführen.

Zustimmungserklärung gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) idF vom 28.05.2018: Gemäß § 22 Datenschutzgesetz wird dem Vollmachtsgeber bekanntgegeben, dass seine persönlichen Daten und Aufträge automationsunterstützt verarbeitet werden. Vollmachtsgeber und Vollmachtsnehmer nehmen zur Kenntnis, dass die persönlichen Daten des Vollmachtsgebers zum Zweck der Erstellung bzw. Aktualisierung durch den Vollmachtsnehmer verarbeitet und gespeichert werden. Der Vollmachtsgeber nimmt weiters zustimmend zur Kenntnis, dass diese von ihm beigestellten Daten auch im Zuge des elektronischen Rechtsverkehrs an Gerichte, Behörden, korrespondierende Anwälte/innen, sowie zur Wahrung der Interessen des Vollmachtsgebers an wen auch immer weitergegeben werden können. Diese Einwilligung kann jederzeit vom Vollmachtsgeber dem Vollmachtsnehmer gegenüber widerrufen werden, wobei dieser Widerruf schriftlich zu vermerken ist. Der Vollmachtsgeber bestätigt, dass ihm vom Vollmachtsnehmer obige Bestimmungen eingehend erläutert wurden.

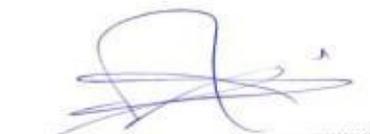
18. Mai 2022

Wien,



Gerstgasse Immobilien- und
HandelsgmbH, FN 487967z

-als Eigentümer der dienenden
Baurechtseinlage
EZ 4610 KG 01660 Kagran



Gerstgasse Immobilien- und
HandelsgmbH, FN 487967z

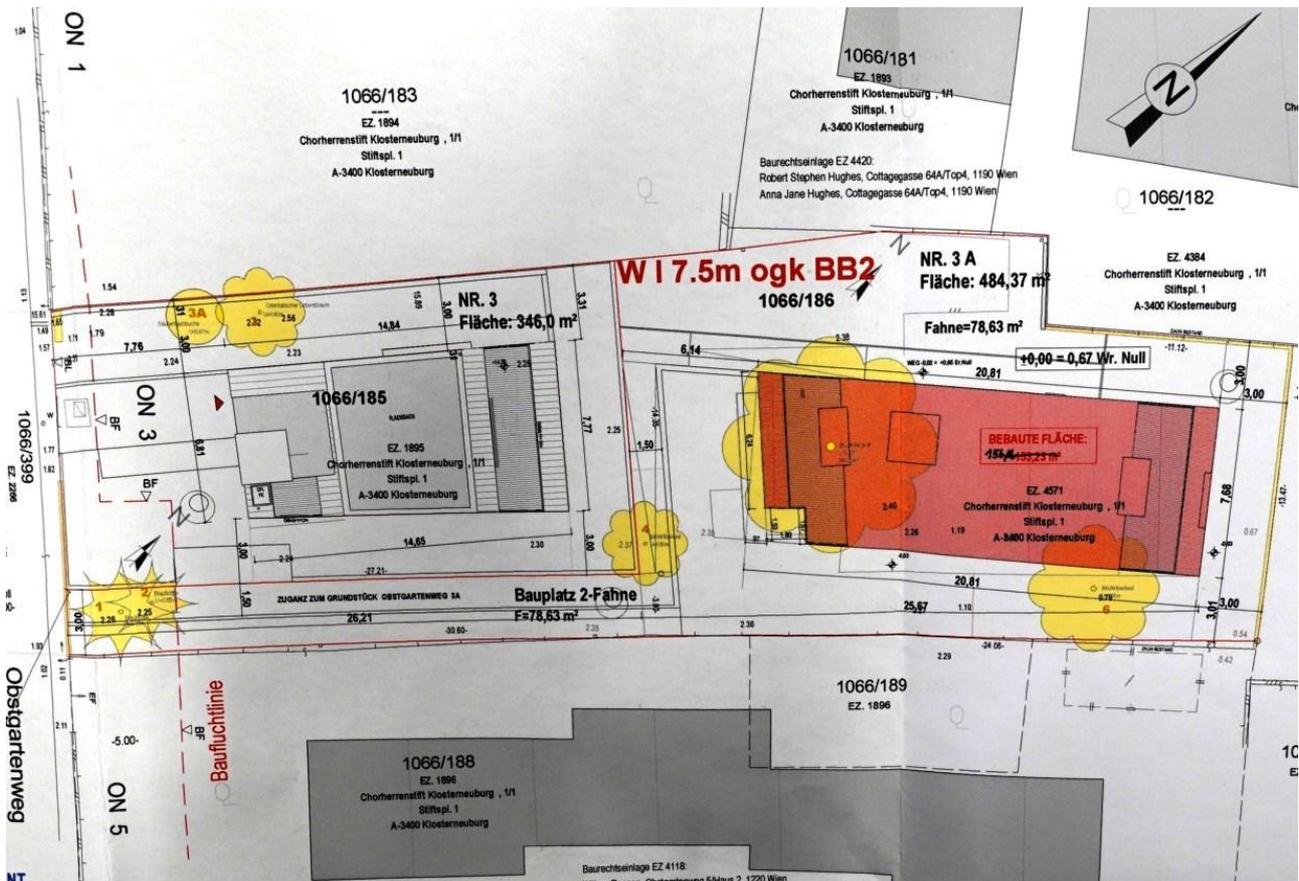
-als Eigentümer der herrschenden
Baurechtseinlage
EZ 4552 KG 01660 Kagran

A

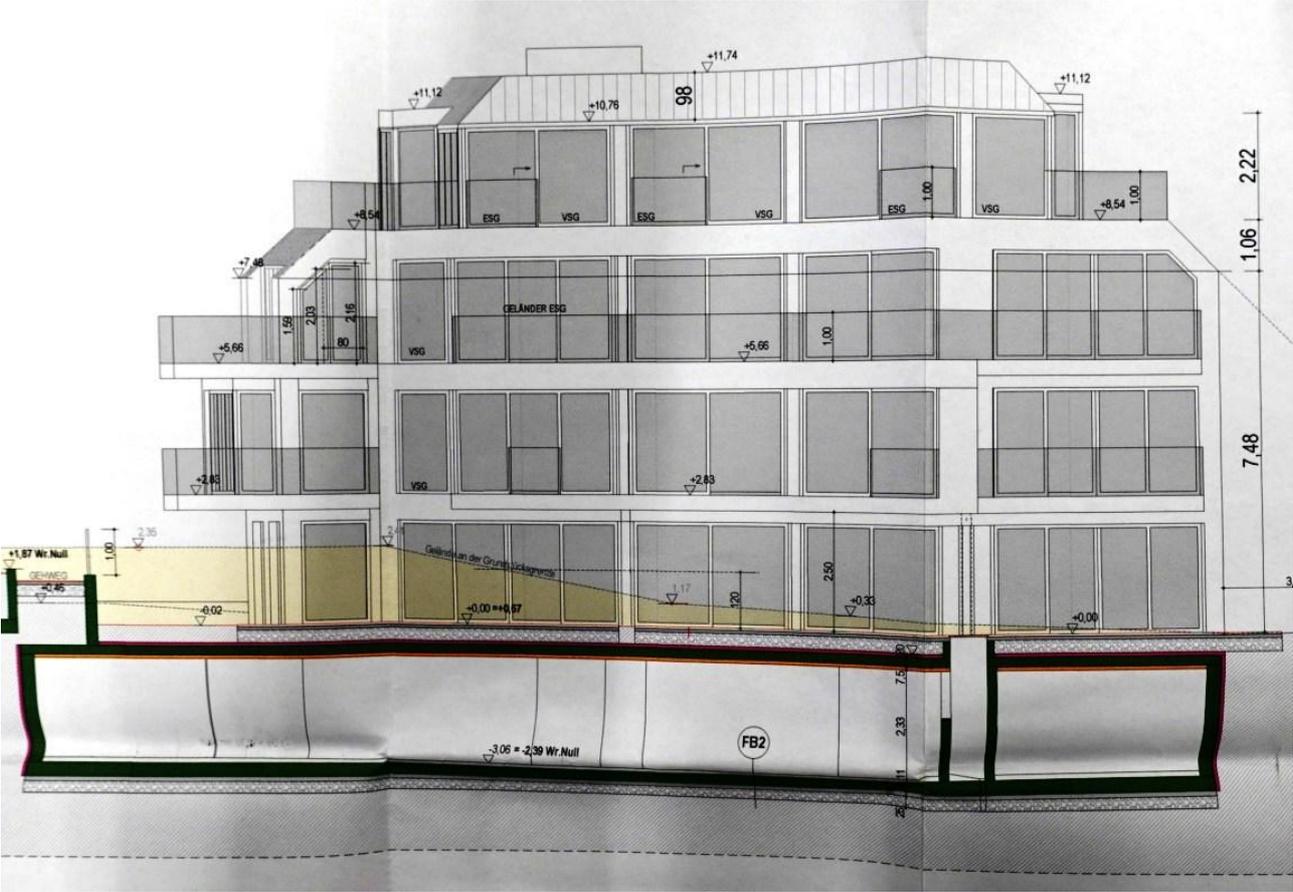


Eigentümer Haus 3A
erhalten den Eigentümern von Haus 3:
1 Benützung der Parkplätze auf 3A

Lageplan



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

