

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 04.02.2026

25135-1150

GZ 39 E 49/25z

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Wohnung Top 2a Stg 1 an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim

Einlagezahl: 1658 B-LNR: 93

Mindestanteil: 1250 / 53052

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien

Hollergasse 39 / Siebeneichengasse 1-3 / Anschützgasse 26

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Grundrisse
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis
Beilage 5 Unvollständige Fertigstellungsanzeige
Beilage 6 Mietvertrag
Beilage 7 Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM Grundbuch 01306 Rudofsheim EZ 1658 B-LNR: 93 Anteil: 1250 / 53052 1150 Wien, Hollergasse 39 / Siebeneichengasse 1-3 / Anschützgasse 26
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 39 E 49/25z des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung der Verkehrswerte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum Grundbuch 01306 Rudofsheim EZ 1658 B-LNR: 93 Anteil: 1250 / 53052 1150 Wien, Hollergasse 39 / Siebeneichengasse 1-3 / Anschützgasse 26 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	29.10.2025 (<i>erfolglose Befundaufnahme</i>) und am 13.01.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	13.01.2026
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	19.01.2026
Besichtigung vom:	13.01.2026
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 08.09.2025, am 08.10.2025 und am 19.01.2026 Erhebung MA 37/15. Bezirk am 13.10.2025 Abfrage HV RUSTLER am 29.10.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 19.01.2026 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 19.01.2026 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Abbruch, M.Abt.37/XV - Hollergasse 39 1/59 vom 25.05.1959
Einreichpläne Kühl- und Lagerhaus und Wohnhausanlage aus 1959
Bescheid Baubewilligung Neubau, M.Abt.37/XV - Anschützgasse 26 2/59 vom 25.07.1959
Pläne (Planwechsel) Neubau aus 1961
Bescheid Bauabänderung während der Bauausführung, Planwechsel
M.Abt.37/XV - Hollerg. 39 1/61 vom 16.12.1963
Bescheid Baubewilligung 3 Personenaufzüge, M.Abt.35 - 4286/61 vom 27.06.1961
Bescheid Baubewilligung und Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage
M.Abt.35 - 3330-62 vom 29.11.1962
Bestandsplan für den Neubau eines Kühl-Lager- und Wohngebäudes aus 1963
Bescheid Benützungsbewilligung Wohnhaus, M.Abt.37/XV - Anschützgasse 26 1/61 vom 17.12.1963
Bescheid Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage-Erweiterung
MA 35 - Ab 15/9/73 vom 13.04.1973
Einreichplan Umbau Geschäftslokal vom 24.03.1984
Bescheid Bauliche Änderungen Geschäftslokal, MA 37/15 - Siebeneichengasse 1/1857/88 vom 13.01.1989
Statische Berechnung Umbau Billa-Filiale vom 02.05.1989
Bescheid Benützungsbewilligung geändertes Geschäftslokal
MA 37/15 - Siebeneichengasse 1/2680/89 vom 12.10.1989
Bescheid Kenntnisnahme Unwesentliche Änderungen Personenaufzüge
MA 37-A/15-142/2002 vom 18.11.2002
Bearbeitungsbogen Abschluss nach Kenntnisnahme - Aufzüge, MA 37-A/15-31/2004 vom 23.02.2004
Bauanzeige Bauliche Änderungen Molkerei vom 01.02.2016
Bestandsplan zur Fertigstellung Umbau Molkerei vom 02.03.2016
Einreichplan Einbau von 9 neuen Wohnungen vom 20.09.2016
Mitteilung unvollständig belegte Fertigstellungsanzeige, MA 37/15-42382-2016-3 vom 29.09.2016
Bauanzeige Errichtung einer Kellerstiege vom 16.08.2017
Bearbeitungsbogen Bauanzeige Errichtung einer Stiege im KG
Zahl Ma 37/15-696001-2017-1 vom 21.08.2017
Fertigstellungserklärung Kellerstiege
Bescheid Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren Umbau, Bauliche Änderungen
MA37/15-467137-2016-1 vom 03.10.2017
Bestandsplan zur Teilfertigstellung Einbau von 9 neuen Wohnungen vom 23.04.2019
Teilfertigstellungsanzeige 9 Wohnungen vom 29.04.2019
Mitteilung unvollständig belegte Teil-Fertigstellungsanzeige, MA 37/467137-2016-6 vom 16.07.2019

Vorentscheidung Nutzwertfestsetzung Zentrale Schlichtungsstelle
M.Abt.50 - Schli 1-3/1/59 vom 23.11.1959
Wohnungseigentumsvertrag vom 05.11.1960
Entscheidung MA 16 - Wiener Schlichtungsstelle vom 16.01.2001 (Auszug)
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 05.11.1960 vom 15.11.2018
Nachtrag zum Nachtrag vom Wohnungseigentumsvertrag vom 05.11.1960
vom 15.11.2018
Gutachten Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi vom 03.10.2018
Mietwertgutachten, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi vom 26.02.2018
Mietwertgutachten, Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi vom 03.10.2018
Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten
Arch. Dipl.-Ing. Bernd Neubauer vom 24.07.2000
Kaufvertrag vom 14.08.2018, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 23.05.2019
Mietvertrag vom 01.02.2022

Schreiben HV RUSTLER vom 06.11.2025
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
monatliche Vorschreibung ab 01/2025
Energieausweis vom 05.08.2021
Wohnungsgrundriss

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1658

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 93 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6079/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 170/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1420	GST-Fläche	992	
	Bauf. (10)	874	
	Bauf. (20)	118	Hollergasse 39 Siebeneichengasse 1 Siebeneichengasse 3 Anschützgasse 26

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

93 ANTEIL: 1250/53052

-
- a 820/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2a Stg 1
 - b 2941/2019 IM RANG 4554/2018 Kaufvertrag 2018-08-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht

***** C *****

- 81 auf Anteil B-LNR 93
 - a 3248/2019 Pfandurkunde 2019-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 - c 2220/2025 Hypothekarklage (LG ZRS Wien, 51 Cg 86/25d)
- 113 auf Anteil B-LNR 93
 - a 5734/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 443/22w)
- 129 auf Anteil B-LNR 93
 - a 4143/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt Anhang Antragskosten EUR 1.632,10 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (39 E 49/25z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde zu Beginn der 1960er-Jahre errichtet.

Das Gebäude besteht aus zwei Stiegehäusern mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss, im Erdgeschoss befindet sich ein Lebensmittelgeschäft (Billa-Filiale) sowie 2 Doppelparkplätze (4 KFZ-Abstellplätze), im Kellergeschoss die Parteienkeller und Lagerräume, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen angeordnet.

Die zu bewertende Wohnung Top 2a befindet sich im 1. Obergeschoss der Stiege 1. Die Wohnung wurde durch Umbau in den Jahren 2018/2019 hergestellt. **Die Fertigstellungsanzeige ist unvollständig, sodass derzeit keine Benützungsbewilligung vorliegt.**

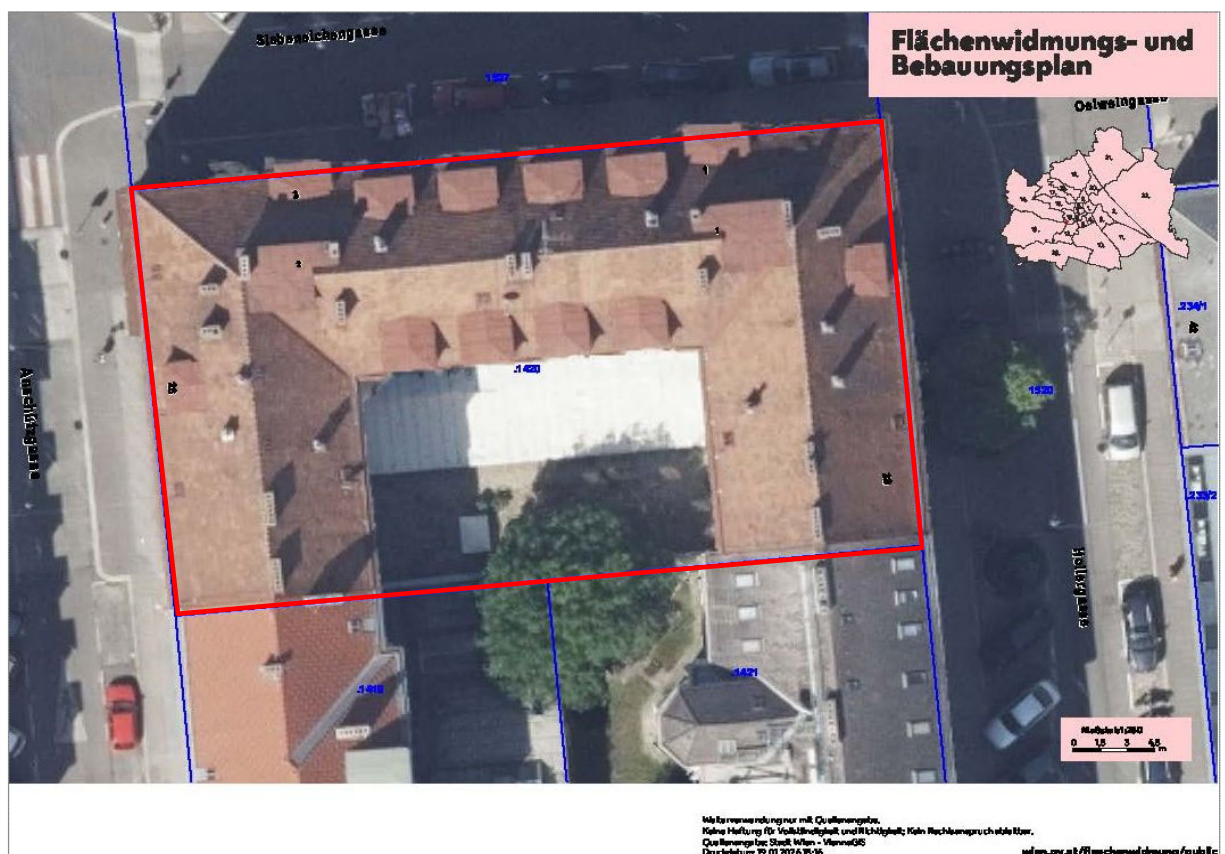
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade.

Das Dach des Gebäudes ist als Satteldach mit Dachgauben ausgebildet.

Die Stiegehäuser sind mit Aufzügen ausgestattet.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist parifiziert, an den Wohnungen, an dem Lokal, den Lagerräumen im Kellergeschoss und den KFZ-Abstellplätzen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1658 entsprechend dem Mietwertgutachten von Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi vom 26.02.2018 und vom 03.10.2018 einverleibt. Die Kellerabteile sind den Wohnungen nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.



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

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 2a Stiege 1 liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Dusche mit WC, einem weiteren WC, einer Wohnküche, zwei Zimmer und einem Schrankraum. Die Wohnung ist überwiegend ostseitig zur Hollergasse, mit einem Zimmer nordseitig zur Siebeneichengasse ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch die Hauszentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster mit Außenrollladen belichtet.

Im Kellergeschoss wird ein Kellerabteil genutzt (kein Zubehör gemäß WEG).

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Eingangstüre: Glatte Holztüre in Stahlzarge
Wohnungsapparat Gegensprechanlage
Elektrosicherungskasten auf Putz montiert

Wohnküche:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststofffenster mit Außenrollladen
Heizung: Plattenheizkörper
zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Dusche/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 1m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung: Handtuchheizkörper
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster mit Außenrollladen
Heizung: Handtuchheizkörper
Badewanne mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Waschmaschinenanschluss

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem rechteckigen Grundstück Nr. .1420 in der EZ 1658 Grundbuch 01306 Rudolfsheim. Die Liegenschaft grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 42m an die Siebeneichengasse und west- und ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von jeweils rund 24m an die Anschützgasse bzw. die Hollergasse.

Die Liegenschaft weist ein sehr geringes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1658	992 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

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

Baubehördliche Bewilligung

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte aufgrund der Baubewilligungen M.Abt.37/XV - Anschützgasse 26 2/59 vom 25.07.1959 und M.Abt.37/XV - Hollerg. 39 1/61 vom 16.12.1963. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl M.Abt.37/XV - Anschützgasse 26 1/61 vom 17.12.1963 auf.

Für den Umbau bzw. Ausbau der Wohnungen im 1. Obergeschoss der Stiege 1 und Stiege 2 liegt eine unvollständige Fertigstellungsanzeige vor (Beilage 5).

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem Energieausweis vom 05.08.2019 **rund 110 kWh/m²a.**

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohn- und Geschäftshaus wird von der Hausverwaltung
Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab 01/2025 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Koloniaakonto	32,65 €
Rücklage	67,23 €
Allg. Betriebskostenkonto	109,08 €
Aufzugsbetriebskostenkonto	25,39 €
Wasserakonto	35,13 €
gesamt per Monat	269,48 €

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

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt die Reparaturrücklage per 06.11.2025 **rund € 156.000,- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Derzeit ist eine Fassadensanierung geplant, die genaue Durchführung ist noch nicht bekannt.

Bestandrechte - Vermietung

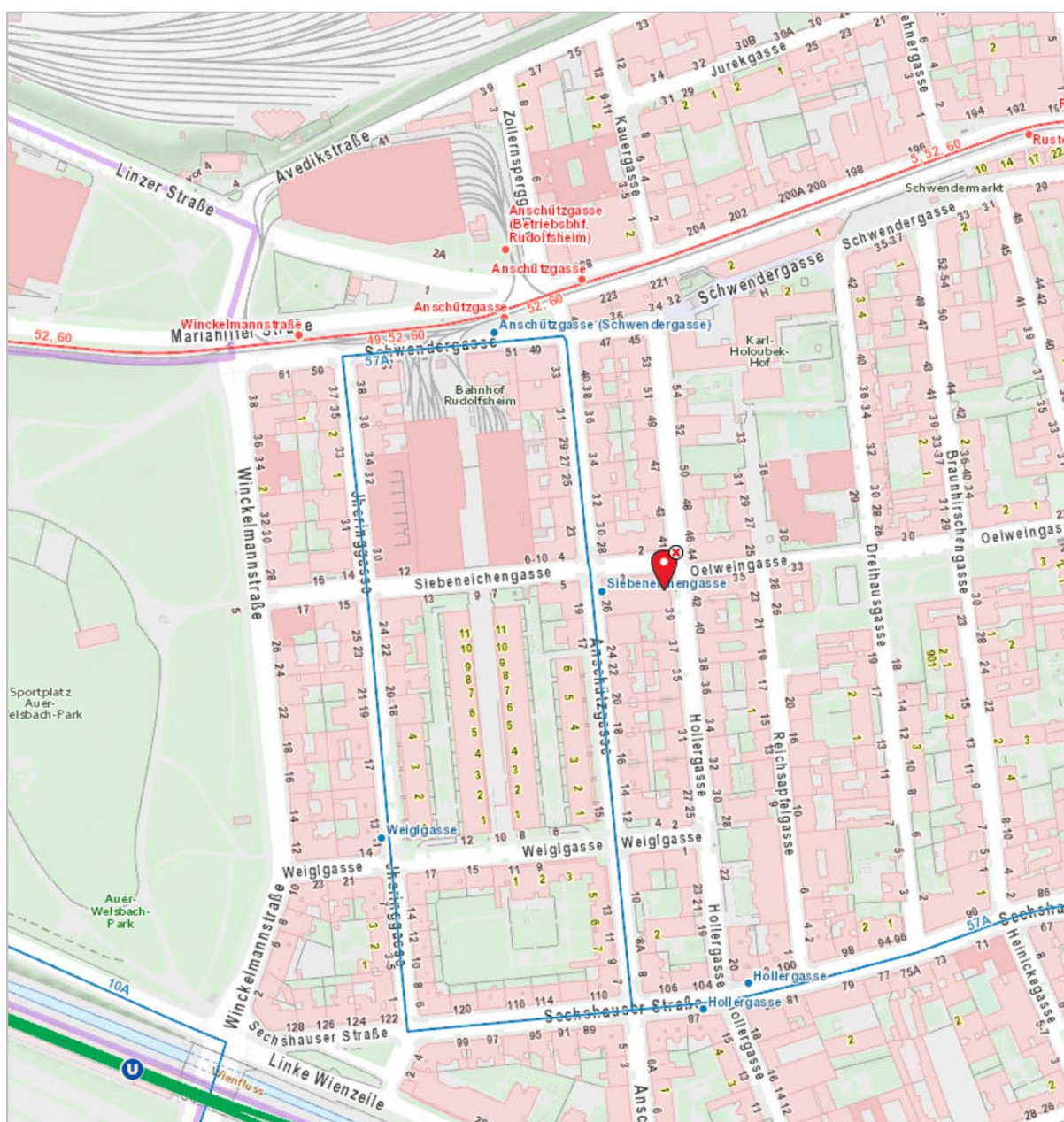
Gemäß Mietvertrag vom 01.02.2022 ist die Wohnung befristet auf 5 Jahre (Ablauf 31.01.2027) vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto € 1.500,- zuzügl. € 462,50 Betriebskosten inkl. Heiz- und Warmwasserkosten und USt. und ist wertgesichert. Zu Mietbeginn wurde vom Mieter eine Kautionshöhe von € 2.000,- bezahlt.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 19.01.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf. Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohn- und Geschäftslage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Sechshauser Straße im Süden und der Mariahilfer Straße im Norden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben, Geschäften und Bürobauten durchmischt ist.



Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Mariahilfer Straße über die Anschützgasse und die Schwendergasse in die als Einbahn geführte Hollergasse. Über die Linke Wienzeile ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar und über die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südatobahn erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Autobuslinie 57A in unmittelbarer Umgebung und mit Anschluss an die U-Bahnlinie U6 zur Verfügung. Weiters sind die U-Bahnlinie U4 (Haltestelle Schönbrunn) und die in der Mariahilfer Straße geführten Straßenbahnlinien mit Anschluss an den Westbahnhof und die U-Bahnlinie U3 fußläufig ein wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vorhanden (Lebensmittelmarkt im Gebäude vorhanden).

Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die nahe Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße mit sehr gutem Branchenmix ist ebenfalls gut erreichbar.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

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

Zusätzlich wird das **Ertragswertverfahren** aufgrund des Bestandverhältnisses angewendet.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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

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

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

Der Ertragswert

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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 entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2025 aus der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise aus dem Immobilienpreisspiegel (für gebrauchte Eigentumswohnungen) auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	4778/2024	<i>Oelweingasse 35</i>
Mindestanteil	708 / 22026	<i>WE-Begründung 1951</i>
Nutzfläche	60,00 m ²	
Kaufpreis	€ 175.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 175.000,00
Datum Kaufvertrag	03.11.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		4,0%
Kaufpreis Stand 2026		€ 182.000,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	761/2024	<i>Reichsapfelgasse 27</i>
Mindestanteil	62 / 1942	<i>WE-Begründung 2023</i>
Nutzfläche	66,00 m ²	
Kaufpreis	€ 247.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 247.000,00
Datum Kaufvertrag	31.01.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		2,0%
Kaufpreis Stand 2026		€ 251.940,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	566/2025	<i>Anschützgasse 19</i>
Mindestanteil	610 / 26300	<i>WE-Begründung 1957</i>
Nutzfläche	42,00 m ²	
Kaufpreis	€ 130.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 130.000,00
Datum Kaufvertrag	08.02.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		2,0%
Kaufpreis Stand 2026		€ 132.600,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 3469/2024 Oelweingasse 36
 Mindestanteil 67 / 2958 WE-Begründung 1999
 Nutzfläche 71,00 m²
 Kaufpreis € 255.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 255.000,00

Datum Kaufvertrag 20.06.2024
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 2,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 260.100,00
----------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 5906/2025 Reichsapfelgasse 27
 Mindestanteil 37 / 1942 WE-Begründung 2023
 Nutzfläche 38,00 m²
 Kaufpreis € 110.000,00

Lage vergleichbar	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 110.000,00

Datum Kaufvertrag 03.09.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 110.000,00
----------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl 5033/2025 Anschützgasse 19
 Mindestanteil 890 / 26300 WE-Begründung 1957
 Nutzfläche 75,00 m² + 28m² Terrasse
 Kaufpreis € 395.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freifläche	-15%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 335.750,00

Datum Kaufvertrag 07.10.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 335.750,00
----------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 7

Tagebuchzahl 5393/2025 Hollergasse 30
 Mindestanteil 66 / 1987 WE-Begründung 2008
 Nutzfläche 53,00 m² + 8,75m² Terrasse
 Kaufpreis € 235.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freifläche	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 211.500,00

Datum Kaufvertrag 24.10.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 211.500,00
----------------------	---------------------

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	60,00	182.000	3.033,3
Vergleichsobjekt 2	66,00	251.940	3.817,3
Vergleichsobjekt 3	42,00	132.600	3.157,1
Vergleichsobjekt 4	71,00	260.100	3.663,4
Vergleichsobjekt 5	38,00	110.000	2.894,7
Vergleichsobjekt 6	75,00	335.750	4.476,7
Vergleichsobjekt 7	53,00	211.500	3.990,6
Summen	405,00	1.483.890	25.033,1
arithmetisches Mittel			3.576,2

Abzug für Lage im 1. Obergeschoss ausschließlich straßenseitig:

Abzug rund: 10% = -357,6 € / m² Nutzfläche

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 3.220 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: 77,16 m² x 3.220 = 248.455 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Unvollständige Fertigstellungsanzeige / fehlende Benützungsbewilligung

Abzug rund 20% = -49.691 €

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnung Top 2a Stg 1 198.764 €

Ertragswert

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M.	1.500,00 €	- Stand 01/2026
	<i>entspricht</i> 19,44 €/m ²	<i>derzeitige Miete nicht nachhaltig!</i>
Jahresrohertrag	18.000,00 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis	25%	-4.500,00 €
Jahresreinertrag		13.500,00 €
Kapitalisierungszinssatz	4,50%	Lage und <u>Miethöhe</u> berücksichtigt
Ermittlung des Bodenwertanteiles		
Nutzfläche Top 2a Stg 1:	77,16 m ²	
Grundkostenanteil:	1.200 €	pro m ² Nutzfläche
Bodenwertanteil Wohnung W 6:	92.592 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-4.166,64 €
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage		9.333,36 €
Restnutzungsdauer Gebäude	30 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	16,2889	
Ertragswert der baulichen Anlage		152.030 €
zuzüglich Bodenwertanteil		92.592 €
Wertminderung wegen Mängel und Schäden		
siehe Vergleichswert	0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Unvollständige Fertigstellungsanzeige / fehlende Benützungsbewilligung		-49.691 €

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnung Top 2a Stg 1

194.931 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1658 B-LNR. 93 mit Abfragedatum 19.01.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen.

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
81    auf Anteil B-LNR 93
      a 3248/2019 Pfandurkunde 2019-06-17
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 275.000,--
          für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
      c 2220/2025 Hypothekarklage (LG ZRS Wien, 51 Cg 86/25d)
113   auf Anteil B-LNR 93
      a 5734/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 443/22w)
129   auf Anteil B-LNR 93
      a 4143/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt Anhang
          Antragskosten EUR 1.632,10
          für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i)
          (39 E 49/25z)
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top 2a Stg 1

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		198.764 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		194.931 €
<hr/>		
Mittelwert aus Vergleichswert und Ertragswert		196.848 €
Marktanpassung / Berücksichtigung		
der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		196.848 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		196.848 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	197.000 €

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> - <u>Wohnungseigentum an Wohnung Top 2a Stg 1</u> mit Rechte und Lasten	197.000 €
---	------------------

(in Worten Euro Einhundertsiebenundneunzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Wohnung Top 2a Stg 1.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 20 Seiten.

25135-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Wohnung Top 2a Stg 1 an der Liegenschaft

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim
Einlagezahl: 1658 **B-LNR:** 93
Mindestanteil: 1250 / 53052
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1150 Wien

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Unvollständige Fertigstellungsanzeige
Beilage 6	Mietvertrag
Beilage 7	Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1658

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 93 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6079/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 170/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1420	GST-Fläche	992	
	Bauf.(10)	874	
	Bauf.(20)	118	Hollergasse 39 Siebeneichengasse 1 Siebeneichengasse 3 Anschützgasse 26

Legende:

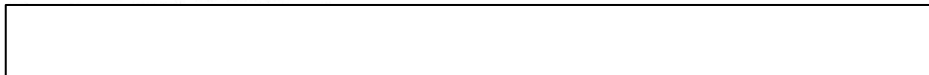
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

93 ANTEIL: 1250/53052



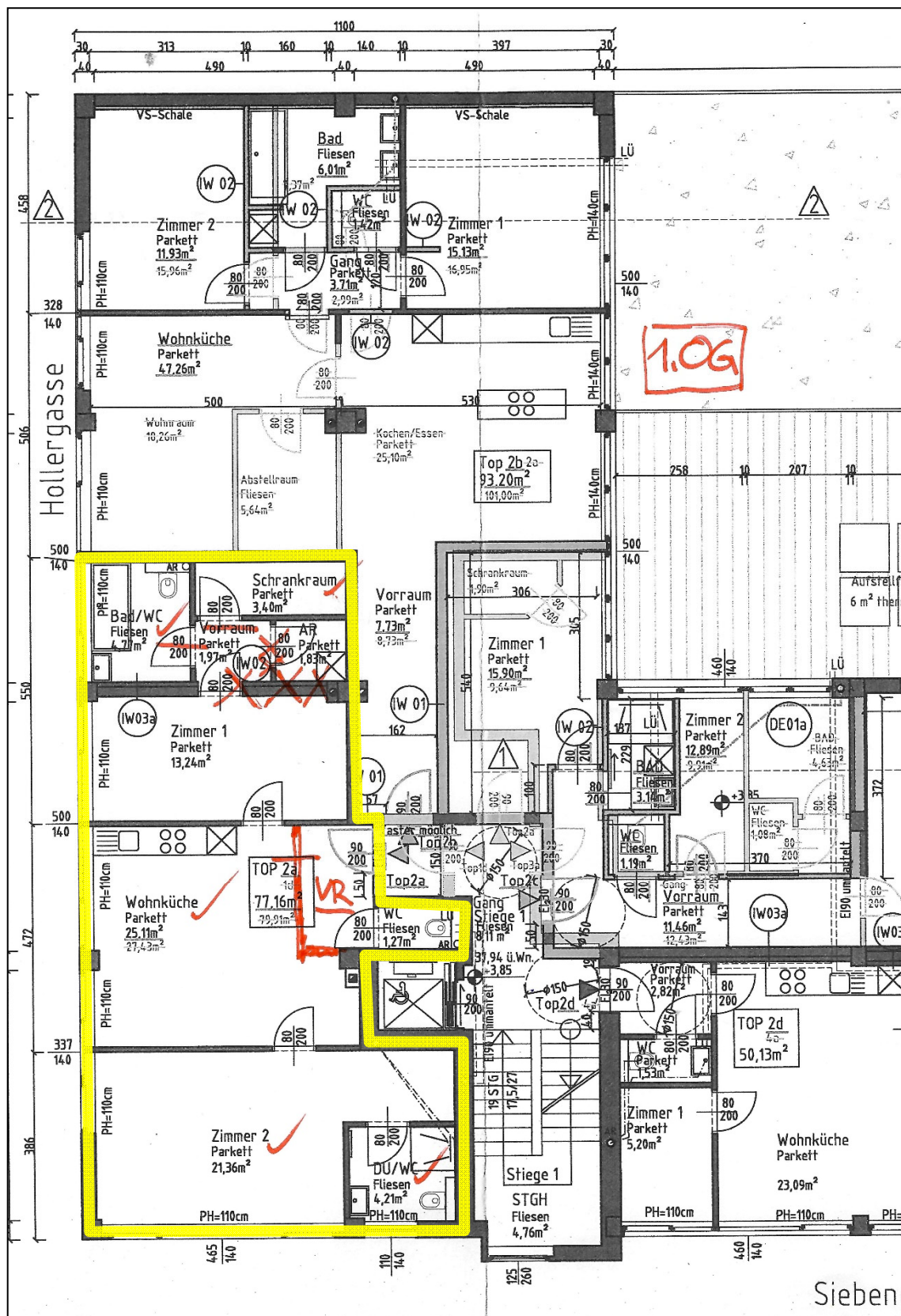
a 820/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2a Stg 1
b 2941/2019 IM RANG 4554/2018 Kaufvertrag 2018-08-14, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht

***** C *****

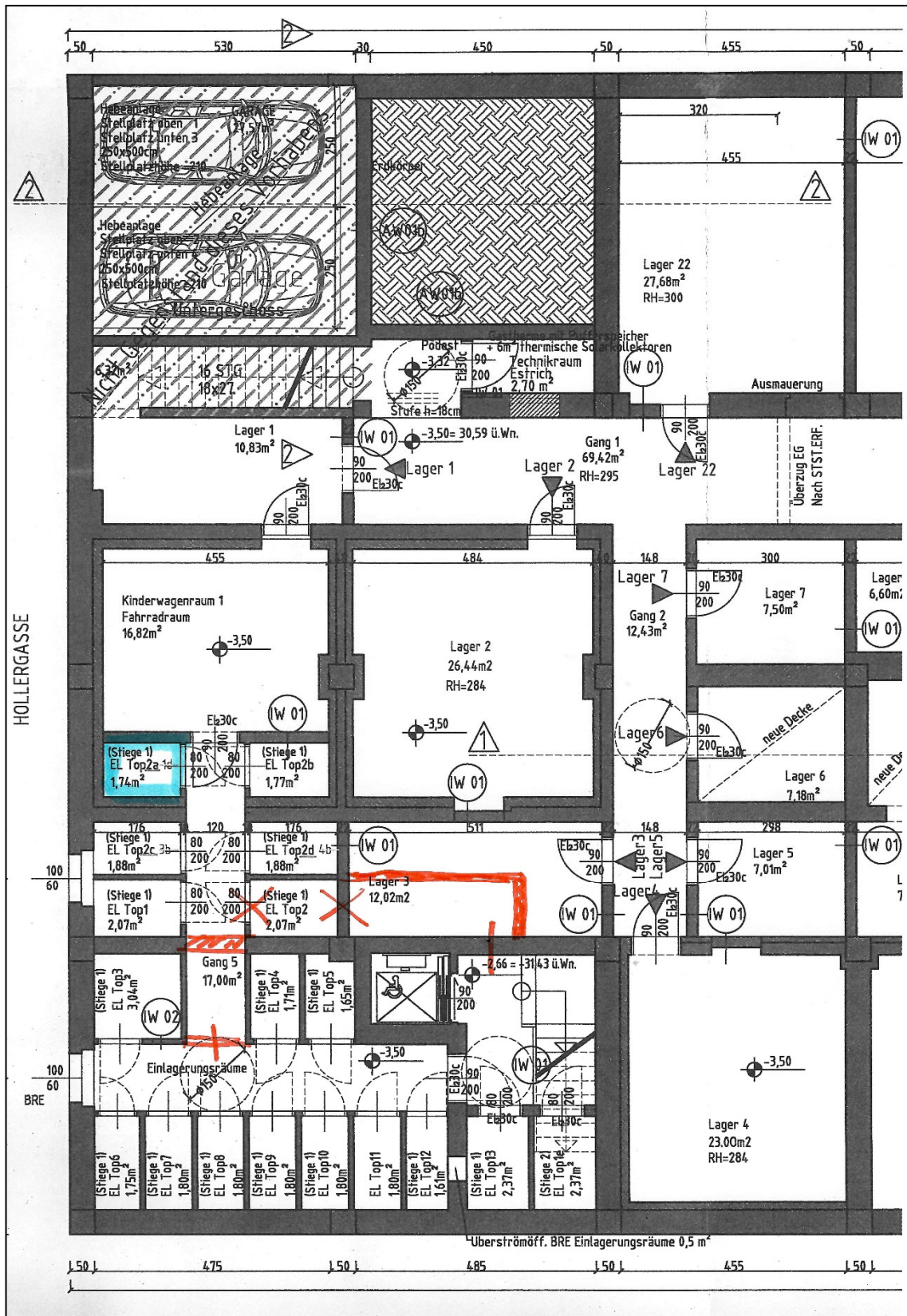
- 81 auf Anteil B-LNR 93
- a 3248/2019 Pfandurkunde 2019-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
- c 2220/2025 Hypothekarklage (LG ZRS Wien, 51 Cg 86/25d)
- 113 auf Anteil B-LNR 93
- a 5734/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 443/22w)
- 129 auf Anteil B-LNR 93
- a 4143/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt Anhang
Antragskosten EUR 1.632,10
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i)
(39 E 49/25z)

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

WOHNUNGSGRUNDRISS



KELLERGESCHOSS / KELLERABTEIL



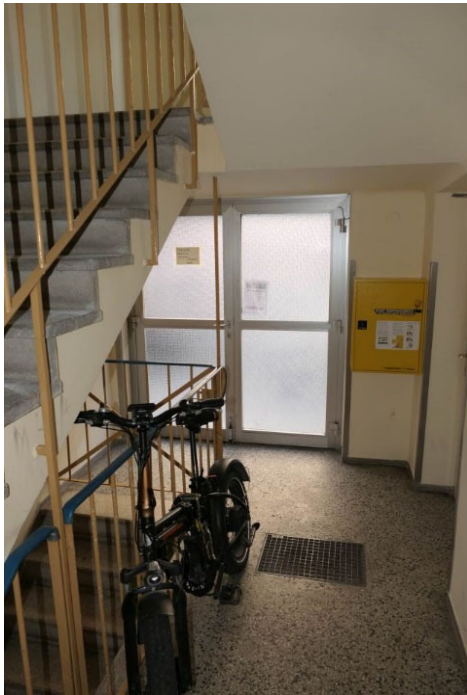
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Siebeneichengasse / Anschützgasse



Ansicht Hollergasse / Siebeneichengasse



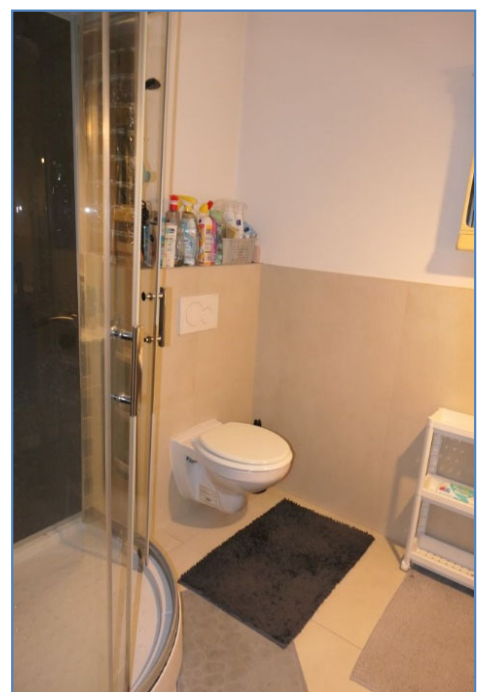
Stiegenhaus



Kellerabteile



Bad/WC



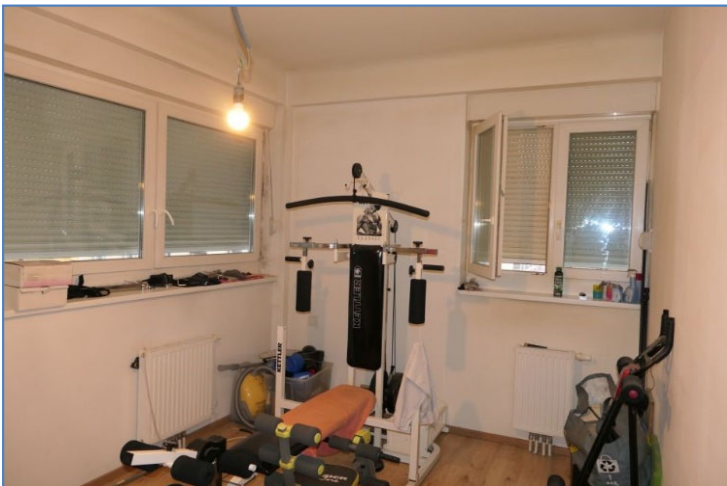
Dusche/WC



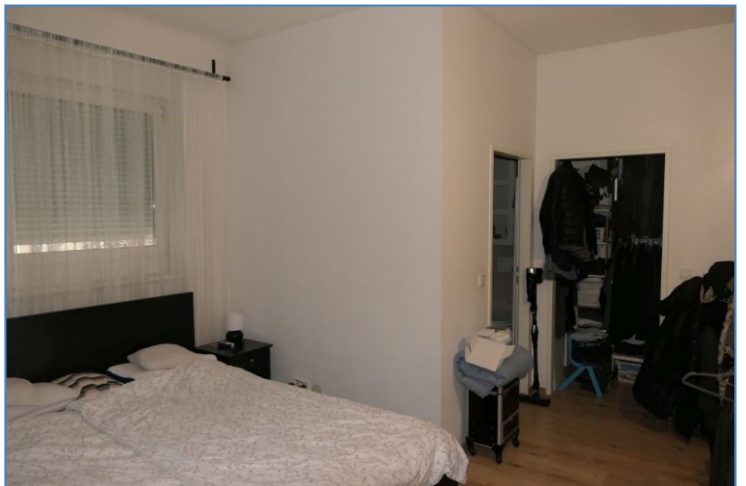
WC



Wohnküche



Zimmer



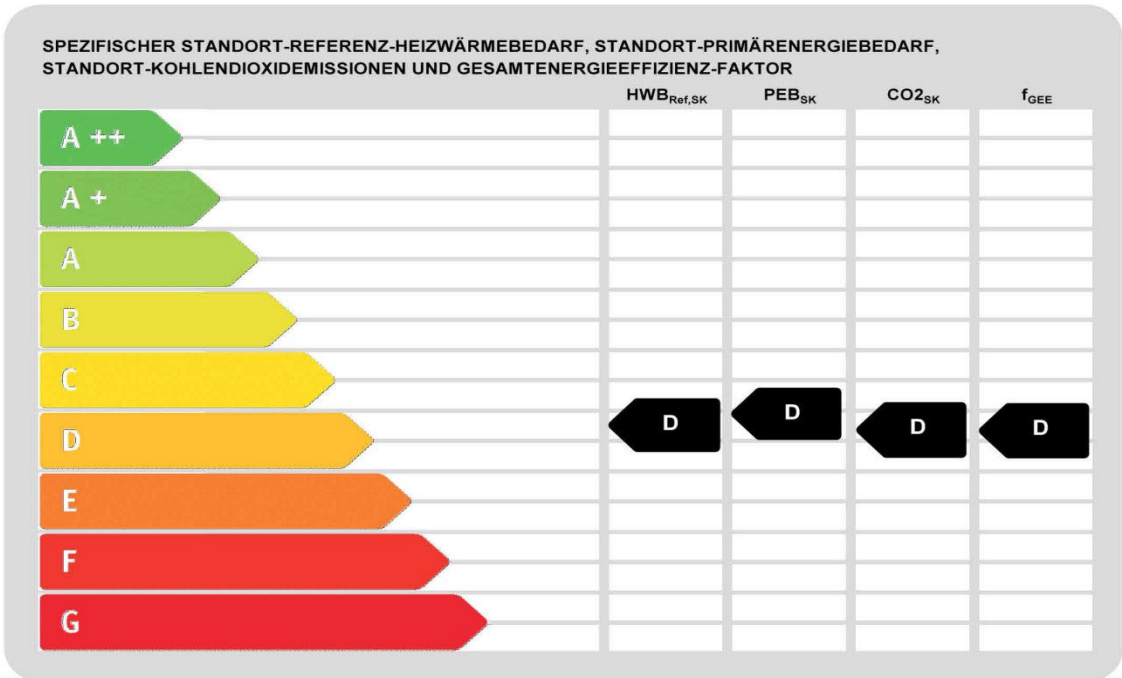
Zimmer

ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	1150 Wien, Siebeneingasse 1-3		
Gebäude(-teil)	1.Obergeschoss - Dachgeschoss	Baujahr	1959
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2019
Straße	Siebeneingasse 1-3	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	.1420	Seehöhe	200 m



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 Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und 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_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
Version: AX3000 (20190705) 64 Bit V2018

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3233,5 m ²	charakteristische Länge	3,44 m	mittlerer U-Wert	1,50 W/m ² K
Bezugsfläche	2586,8 m ²	Heiztage	259 d/a	LEK _T -WERT	82,63
Brutto-Volumen	10028,2 m ³	Heizgradtage	3491 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2915,46 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,29	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	105,4	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	105,4	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	172,6	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A. Nachweis über E-/LEB geführt	f _{GEE}	1,98	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	357.902 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	110,7	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	357.902 kWh/a	HWB _{SK}	110,7	kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	41.308 kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	524.890 kWh/a	HEB _{SK}	162,3	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,31	
Haushaltsstrombedarf	53.110 kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m ² a
Endenergiebedarf	578.000 kWh/a	EEB _{SK}	178,8	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	715.699 kWh/a	PEB _{SK}	221,3	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	684.255 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	211,6	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	31.444 kWh/a	PEB _{em.,SK}	9,7	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	138.540 kg/a	CO ₂ _{SK}	42,8	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,98	
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}		kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	1002293501	ErstellerIn	ifs Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	05.August 2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.August 2029		

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.

2

Version: AX3000 (20190705) 64 Bit V2018

Zug. 10.7.19

15. Bezirk, Siebeneichengasse ONr. 1-3

EZ 1658 der Kat. Gem. Rudolfsheim

MA37
BAU-POLIZEI
BAUINSPEKTION
SICHER BAUEN

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3.Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Telefax: (+43 1) 4000-99-37750
E-Mail: ggw.bauinspektion@ms37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/467137-2014-6	DI ^m Winzer	01/4000-37752	Wien, 16. Juli 2019

**Unvollständig belegte
Teil-Fertigstellungsanzeige
Rechtsunwirksamkeit**

MITTEILUNG

Zu Ihrer am 30. April 2019 erstatteten Teil-Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) betreffend das zur Zahl MA 37/15-467137-2016-1 anhängige Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft wird mitgeteilt, dass diese unvollständig belegt ist und daher als nicht erstattet gilt.

Es fehlen folgende Unterlagen:

- 1.) eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber oder von der Bauwerberin und vom Bauführer oder der Bauführerin verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung **einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze** sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen hinsichtlich Nachweise über die vorgenommenen Überprüfungen sowie die Ausführungspläne vollständig sind, die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- 2.) wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm, vom Bauführer sowie vom Bauwerber unterfertigt sein muss; der Ziviltechniker (Z 1) bzw. der Bauführer (Abs. 3 und 3a) haben zu bestätigen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist;
- 3.) die Nachweise über die gemäß § 127 Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen;

Sie werden darauf hingewiesen, dass gemäß § 128 Abs. 4 BO die unvollständig belegte Fertigstellungsanzeige als nicht erstattet gilt.

Vor Erstattung einer vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk/die betroffenen Bauwerksteile nicht benützt werden.

Sollte daher entgegen den Bestimmungen des § 128 BO die gegenständliche Baulichkeit / Anlage benützt und die Fertigstellungsanzeige nicht innen 4 Wochen vervollständigt werden, ist die Baubehörde verpflichtet gemäß § 135 Abs. 1 in Verbindung mit § 128 Abs. 4 BO ein Verwaltungsstrafverfahren einzuleiten.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne des § 56 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, eine Beschwerde ist daher nicht zulässig. Sollten Sie jedoch der Auffassung sein, dass die Fertigstellungsanzeige vollständig belegt ist, setzen Sie sich bitte binnen 14 Tagen mit dem genannten Amt in Verbindung (Sprechstunden der Sachbearbeiter/innen: Dienstag und Donnerstag zwischen 8:00 Uhr und 12:30 Uhr).

Ergeht an:

- 1.) Siebeneichengasse 1-3 Projekt GmbH, Bräuhausgasse 51/2, 1050 Wien, als Grundeigentümerin

In Abschrift an:

- 2.) MA 37/BI
- 3.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DI.ⁱⁿ Winzer

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

A Goldschlagstraße 19 Projektgesellschaft mbH
 Schottenbastei 4/7, 1010 Wien

B Siebeneichengasse 1-3 Projekt GmbH
 Bräuhäusgasse 5 1/2, 1050 Wien
 0664 110 11 46 MILOBAD@CHELLO.AT

Bitte wählen Sie einen Rechtsantragsteller aus:
 A B
 Bitte Ihre Angaben zum Rechtsantragsteller angeben:
Natürliche Person
 oder
Unternehmen bzw. Verein
 FN 444874b

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei für Wien

Fertigstellungsanzeige bzw. **TEILFERTIGSTELLUNGSANZEIGE**
 Hiermit wird die Fertigstellung für die TOPS STIEGE I: TOP 2a, 2b, 2c, 2d
 STIEGE II: TOP 2a, 2b, 2c, 2d, 2e
 ZI. MA 371 KELLER bewilligten Bauführung
 der mit Bescheid vom _____ eingereichten und als bewilligt geltenden Bauführung
 der gemäß § 70 a BO zur ZI. MA 371/5-467137-2016 eingereichten und als bewilligt geltenden Bauführung
 der mit Bauanzeige vom _____ eingereichten Baumaßnahmen
 in Wien Siebeneichengasse 1-3, 1150-Wien angezeigt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 128 BO bzw. den Bescheidaufgaben werden **folgende Unterlagen** angeschlossen:

- Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden oder
- falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
- ein der Ausführung entsprechender Plan (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
 - ein (grau angelegter) Plan, da bereits bewilligte / angezeigte Änderungen während der Bauführung vorgenommen wurden
 - ein Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen, weiters wird eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
 - ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke.
- Überprüfungsbefunde des/r Prüfengeurs/in
- positive Gutachten über die geschaffenen, bzw. geänderten Rauch - und Abgasfänge
- positive Gutachten über den geschaffenen, bzw. geänderten Kanal (Senkgrube)
- positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen
- wenn der Wärme- und Schallschutz anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein Nachweis über die Erfüllung desselben
- wenn bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen eines Betriebes ausgeführt wurden, eine Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in, dass diese durchgeführt wurden
- Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
- Bestätigung über das Anlegen eines Bauwerksbuchs gemäß §128a BO

persönlich

Siebeneichengasse 1-3 Projekt GmbH
 Bräuhäusgasse 51/2, A-1050 Wien
 Tel./Fax: +43 1 929 68 04
 Handy: +43 664 110 11 46
 Handy: +43 664 436 01 71
 E-Mail: siebeneichengasse@outlook.com
 Wien, am 29.04.2019

Eingangsvermerk der Behörde
 Magistratsabteilung 37
 Gebietsgruppe West
 30. April 2019
 MA 371 15-~~10109~~-5
 Zahl 487137-2016-6
 R

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herr/Frau/Firma ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
wohnhaft in Kundratstrasse 6/12/9. 1100 Wien
(im Folgenden kurz der "Vermieter")

einerseits, und

Herr/Frau ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
wohnhaft in Siebeneichengasse 1-3 / 2a Haus 1, 1150 Wien
.....

(im Folgenden kurz der "Mieter")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "Vertragsparteien" oder einzeln die "Vertragspartei")

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung Top Nr. 2a im Haus in der Siebeneichengasse 1-3, 1150 Wien – Stiege 1 Haus 1 („Mietgegenstand“). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von 77,16 m² und besteht aus nachstehenden Zimmern: 3

Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.

1.2. Mitvermietet werden die Kellerabteile/der Kellerabteil (Nr. ...) **Falls relevant:**

2. Verwendungszweck

nur für Wohnzwecke

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

3. Mietdauer

Befristet

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2022 wird befristet auf 5 Jahre abgeschlossen und endet sohin am 31.01.2027 ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- 3.2. Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich.

4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

- 4.1. Der Mietzins besteht aus:
 - dem Hauptmietzins
 - den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
 - den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe
- 4.2. Der Mietgegenstand unterliegt gemäß § 1 Abs 4 MRG dem Teilanwendungsbereich des MRG. Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 1.500,00.
- 4.3. Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto, in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.

4.4. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 Tagen nach dieser Berechnung auszugleichen.

4.5. Die Betriebskosten gemäß 4.3 sind vom Mieter in Höhe eines Anteils von ... % (bezogen auf den Gesamtnutzwert) zu tragen.

4.6. Die Kosten der Heizung und der Warmwasseraufbereitung sind vom Mieter in Höhe eines Anteils von ... % (bezogen auf den Gesamtnutzwert) zu tragen.

4.7. Der Mietzins ist wie folgt zusammengestellt:

➤ Hauptmietzins	EUR 1.500,00
➤ anteilige Betriebskosten	EUR 175,00
➤ Heiz- und Warmwasserkosten	EUR 100,00
➤ 10 % USt (aus Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten)	EUR 167,50
➤ 20 % USt (aus Entgelt Inventar und Entgelt Heizung)	EUR 20,00
➤ Insgesamt sohin	EUR 1.962,50

4.8. Der gesamte Mietzins gemäß 4.3 ist monatlich im Vornhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten oder Bar zu Übergeben:

Aleksandar Milosavljevic IBAN AT32 1200 0515 0623 8147

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

4.9. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 15,00 je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

5. Wertsicherung

- 5.1. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in dem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

6. Kautio

- 6.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautio in der Höhe von **EUR 2.000,00**. Die Kautio kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautio gemäß § 16b MRG zu veranlagen
- 6.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung von dem Vermieter in Form zur Verfügung zu stellen.
- 6.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

7. Instandhaltung

- 7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

- 7.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen, soweit es sich dabei nicht um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme (bzw. Warmwasserboilers oder sonstigen Wärmebereitungsgeräts) in der Wohnung handelt. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdenden Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten, dabei im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.
- 7.2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen
- 7.3. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.2 nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und Klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.
- 7.4. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernststen Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

8. Änderungen des Mietgegenstandes

- 8.1. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 8.2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß 8.1, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß 8.2 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

9. Haftung

9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

9.2. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

10. Benützung

10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

10.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.

10.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die in üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

11. **Weitergabe und Untervermietung**

Verbot der Weitergabe

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Das Recht eines zulässigen Eintrittes in das Mietrecht im Todesfall gemäß § 14 MRG bleibt davon unberührt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der Mieter zur Leistung einer Pönale in Höhe von EUR 20.000,00 an den Vermieter, welche binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung seitens des Vermieters zu entrichten ist. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt.

12. **Betreten des Mietgegenstandes**

- 12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.
- 12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw. Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.

13. **Beendigung des Mietverhältnisses**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

14. **Sonstiges**

- 14.1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

- 14.2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.
- 14.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.
- 14.4. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 14.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- 14.6. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
- 14.7. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 14.8. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.
- 14.9. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.
- 14.10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Vermieter

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Mieter

**NACHTRAG ZUM
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM
5.11.1960**

welcher am unten angeführten Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle (Spalte C) laufende Nummer 4 bis 50 angeführten Vertragsparteien, nämlich

1. Zekiye Turan, geb. 13.12.1975, Weiglasse 10/C/5/1, 1150 Wien
2. Gertraude Modl, geb. 18.11.1940, Tanbruckgasse 33, 1120 Wien
3. Dr. Ilana Abramovici, geb. 15.10.1946, Israel, Haatsmautstr. 76, 40500 Even Yehuda, Pob 507
4. Ida Fischl, geb. 06.06.1930, Siebeneichengasse 1/5, 1150 Wien
5. Peter Horejsi, geb. 02.1.1957, Himbergerstraße 12, 2482 Münchendorf
6. Erika König, geb. 01.08.1930, Am Umberg 2/7, 3292 Gaming,
7. Lukas Mersche, geb. 18.7.1987, Dr. Miltner-G. 5, 2404 Petronell
8. Ursula Targler, nunmehr Targler-Sell, geb. 09.12.1962, Siebeneichengasse 1/4/9, 1150 Wien
9. Mag. Karin Astrid Spinka, geb. 10.3.1958, Steingasse 17/28, 1030 Wien
10. Siegfried Stückelberger, geb. 11.2.1948, Reindorfasse 29/1/2/11, 1150 Wien
11. Ludwig Hofstätter, geb. 05.12.1956, Laubplatz 7/28, 1100 Wien
12. Clara Wasner, geb. 28.08.1984, Friedmannasse 26/15, 1160 Wien
13. Ing. Claus Unterbrunner, geb. 25.10.1956, Siegfried Ludwig-Straße 4/13, 3430 Tulln
14. Sylvia Fellner, geb. 10.2.1971, Vösendorferstraße 174, 1230 Wien
15. Zoran Ristanic, geb. 20.9.1969, Wattgasse 45/4, 1160 Wien
16. Maximilian Koblichke, geb. 08.2.1983, Ohasamplatz 2, 2560 Berndorf
17. Reinhard Czujan, geb. 13.3.1981, Dr. Franz Josef Schicht-Gasse 17/13/5, 2340 Mödling
18. Mag. Marcus Mayrl, geb. 12.11.1974, Speckbachergasse 47/10, 1160 Wien
19. Mykola Haboriy, geb. 9.7.1984, Blumengasse 16/10, 1180 Wien
20. Etelka David, geb. 01.3.1966, Siebeneichengasse 1-3/1/1, 1150 Wien

21. Emil David, geb. 25.3.1969, Siebeneichengasse 1-3/1/1, 1150 Wien
22. Andrea Böhler, geb. 21.2.1958, Troststraße 15/20, 1100 Wien
23. Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH (FN 444874b), Bräuhausgasse 51/2, 1050 Wien
24. Werner Kogler GmbH (FN 378038p), Winklern 9, 9063 Maria Saal
25. Verena Freistetter, geb. 24.2.1979, Pouthongasse 10/28, 1150 Wien
26. Matthias Freistetter, geb. 13.1.1974, Pouthongasse 10/28, 1150 Wien
27. Ing. Johann Buchebner, geb. 29.3.1959, Saffen 21, 3270 Scheibbs
28. Maria Buchebner, geb. 2.11.1960, Saffen 21, 3270 Scheibbs
29. Ursula Wagner, geb. 14.4.1962, Cumberlandstraße 14/1/1, 1140 Wien
30. Mag. Matthias Czujan, geb. 08.1.1970, Höffeterstraße 4, 3314 Strengberg
31. Manfred Czujan, geb. 16.03.1975, Rudolf Bärenhart-Gasse 15/2, 1170 Wien
32. Tobias Benedikt Ketter, geb. 12.10.1991, Lechnerstraße 1-5/7/25, 1030 Wien

wie folgt:

I. Vorbemerkung

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 4 bis 50 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Wohnungseigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1658 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim, bestehend aus dem Grundstück .1420.

Die grundbücherlichen Eigentumsverhältnisse stellen sich derzeit wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 1658
 BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

 Letzte TZ 1565/2018
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1420	Bauf.(10)	992	Siebeneichengasse 1 Anschützgasse 26 Hollergasse 39 Siebeneichengasse 3

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
 ***** B *****

4 ANTEIL: 750/53890

Zekiye Turan

GEB: 1975-12-13 ADR: Weiglasse 10/C/5/1, Wien 1150

a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W2 Stg I

b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus

- EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
1 20958/2012 IM RANG 1428/2012 Kaufvertrag 2012-03-16 Eigentumsrecht
n gelöscht
- 5 ANTEIL: 980/53890
Gertraude Modl
GEB: 1940-11-18 ADR: Tanbruckg. 33 1120
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 3 Stg I
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
c 279/1980 IM RANG 1226/1979 Kaufvertrag 1979-06-19 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 1220/53890
Dr. Ilana Abramovici
GEB: 1946-10-15 ADR: Israel, Haatsmautstr. 76, 40500 Even Yehuda, Pob 507
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 4 Stg I
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
e 4722/1994 Einantwortungsurkunde 1994-07-06 Eigentumsrecht
- 7 ANTEIL: 1640/53890
Ida Fischl
GEB: 1930-06-06 ADR: Siebeneicheng. 1 1150
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 5 Stg I
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
e 2860/1994 Einantwortungsurkunde 1993-01-21 Eigentumsrecht
- 8 ANTEIL: 740/53890
Peter Horejsi
GEB: 1957-01-02 ADR: Himberger Str. 12, Münchendorf 2482
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 6 Stg I
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
e 20/1998 Einantwortungsurkunde 1997-06-25 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 960/53890
Erika König
GEB: ADR: Siebeneicheng. 1-3 1150
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Kaufvertrag 1960-12-05
Eigentumsrecht
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 7 Stg I
c 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
- 10 ANTEIL: 1190/53890
Lukas Mersche
GEB: 1987-07-18 ADR: Dr. Miltner-G. 5, Petronell 2404
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 8 Stg I
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
f 951/2012 IM RANG 890/2012 Kaufvertrag 2012-02-16 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 1600/53890
Ursula Targler
GEB: 1962-12-09 ADR: Siebeneicheng. 1/4/9 1150
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 9 Stg I
h 2731/1990 Schenkungsvertrag 1989-12-05 Eigentumsrecht
i 2731/1990 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 12 ANTEIL: 930/53890
Mag. Karin Astrid Spinka
GEB: 1958-03-10 ADR: Steingasse 17/28, Wien 1030
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 11 Stg I
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
h 83/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-11-26 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 1110/53890
Siegfried Stüchelberger
GEB: 1948-02-11 ADR: Reindorfg. 29/1/2/11 1150
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 13 Stg I
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)

- f 4420/1995 IM RANG 1686/1995 Kaufvertrag 1995-04-04, Kaufvertrag
1995-08-08 Eigentumsrecht
- 15 ANTEIL: 1670/53890
Ludwig Hofstätter
GEB: 1956-12-05 ADR: Laubeplatz 7/28, Wien 1100
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 4 Stg II
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
g 1215/2010 IM RANG 5514/2009 Kaufvertrag 2009-10-13 Eigentumsrecht
- 16 ANTEIL: 740/53890
Clara Wasner
GEB: 1984-08-28 ADR: Friedmanngasse 26/15, Wien 1160
b TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 7 Stg II
d 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
679 GB Penzing (BG Hietzing)
g 5606/2014 IM RANG 4921/2014 Kaufvertrag 2014-09-10 Eigentumsrecht
- 18 ANTEIL: 1170/53890
Ing. Claus Unterbrunner
GEB: 1956-10-25 ADR: Siegfried Ludwig-Straße 4/13, Tulln 3430
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 9 Stg II
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
d 896/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-22 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 1190/53890
Sylvia Fellner
GEB: 1971-02-10 ADR: Vösendorfer Str. 174 1230
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 5 Stg II
c 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
g 318/2008 IM RANG 4977/2007 Kaufvertrag 2007-09-24 Eigentumsrecht
- 21 ANTEIL: 1110/53890
Zoran Ristanic
GEB: 1969-09-20 ADR: Wattg. 45/4 1160
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 13 Stg II
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
i 3744/2003 IM RANG 1446/2003 Kaufvertrag 2003-03-18 Eigentumsrecht
- 23 ANTEIL: 950/53890
Maximilian Koblischke
GEB: 1983-02-08 ADR: Ohasamplatz 2, Berndorf 2560
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 6 Stg II
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
g 1324/2010 Schenkungsvertrag 2010-03-15 Eigentumsrecht
h 1565/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-03-28
- 24 ANTEIL: 720/53890
Reinhard Czujan
GEB: 1981-03-13 ADR: Dr. Franz Josef Schicht-Gasse 17/13/5, Mödling 2340
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 11 Stg II
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
j 3649/2013 Übergabsvertrag 2012-02-17 Eigentumsrecht
k 3649/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 26 ANTEIL: 750/53890
Mag. Marcus Mayrl
GEB: 1974-11-12 ADR: Speckbachergasse 47/10, Wien 1160
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 3 Stg II
b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
i 22503/2012 IM RANG 22343/2012 Schenkungsvertrag 2012-09-06
Eigentumsrecht
- 28 ANTEIL: 980/53890
Mykola Haboriy
GEB: 1984-07-09 ADR: Blumeng. 16/10, Wien 1180
a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 2 Stg II

- c 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 k 5126/2011 IM RANG 4907/2011 Kaufvertrag 2011-07-06 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 835/53890
 Etelka David
 GEB: 1966-03-01 ADR: Siebeneicheng. 1-3/1/1 1150
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 1 Stg I
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 d 1573/2001 Kaufvertrag 2000-08-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
 e 1573/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 f 1851/2001 Rechtsfertigung
- 36 ANTEIL: 835/53890
 Emil David
 GEB: 1969-03-25 ADR: Siebeneicheng. 1-3/1/1 1150
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 1 Stg I
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 d 1573/2001 Kaufvertrag 2000-08-09 Eigentumsrecht vorgemerkt
 e 1573/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 f 1851/2001 Rechtsfertigung
- 37 ANTEIL: 1600/53890
 Andrea Böhler
 GEB: 1958-02-21 ADR: Troststraße 15/20, Wien 1100
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 12 Stg II
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 f 2722/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-02-24, Schenkungsvertrag
 2014-04-23 Eigentumsrecht
- 38 ANTEIL: 550/53890
 Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH (FN 444874b)
 ADR: Bräuhausgasse 51/2, Wien 1050
 e 6589/2001 Wohnungseigentum an top Garage (Garage mit 2 Stellplätzen)
 l 5896/2016 IM RANG 6149/2015 Kaufvertrag 2015-11-05, Firmenbuchauszug
 2016-10-20 Eigentumsrecht vorgemerkt
 m 6785/2016 Rechtsfertigung
 n 4738/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-09-18
 für Treuhänder Dr Christian Vitali geb 1978-07-10
- 39 ANTEIL: 8840/53890
 Werner Kogler GmbH (FN 378038p)
 ADR: Winklern 9, Maria Saal 9063
 e 6589/2001 Wohnungseigentum an top 1a (Geschäftslokal-Erdgeschoß,
 Kühlraum-Kellergeschoß)
 i 22391/2012 IM RANG 22213/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 1090/53890
 Werner Kogler GmbH (FN 378038p)
 ADR: Winklern 9, Maria Saal 9063
 e 6589/2001 Wohnungseigentum an top 1b (Geschäftslokal)
 i 22391/2012 IM RANG 22213/2012 Kaufvertrag 2012-08-31 Eigentumsrecht
- 41 ANTEIL: 14060/53890
 Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH (FN 444874b)
 ADR: Bräuhausgasse 51/2, Wien 1050
 e 6589/2001 Wohnungseigentum an top 1c (Büro-1.Stock, Kellerlager)
 l 5896/2016 IM RANG 6149/2015 Kaufvertrag 2015-11-05, Firmenbuchauszug
 2016-10-20 Eigentumsrecht vorgemerkt
 m 6785/2016 Rechtsfertigung
 n 4738/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-09-18
 für Treuhänder Dr Christian Vitali geb 1978-07-10
- 43 ANTEIL: 585/53890
 Verena Fidler
 GEB: 1979-02-24 ADR: Pouthong. 10/28 1150
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 12 Stg I
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 c 1210/2008 IM RANG 622/2008 Kaufvertrag 2008-01-29 Eigentumsrecht

- d 1210/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 44 ANTEIL: 585/53890 27
 Matthias Freistetter
 GEB: 1974-01-13 ADR: Pouthong. 10/28 1150
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 12 Stg I
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing) 31
 c 1210/2008 IM RANG 622/2008 Kaufvertrag 2008-01-29 Eigentumsrecht
 d 1210/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 45 ANTEIL: 610/53890
 Ing. Johann Buchebner
 GEB: 1959-03-29 ADR: Saffen 21, Scheibbs 3270 32
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 1 Stg II
 b 2795/2010 IM RANG 2226/2010 Kaufvertrag 2010-04-30 Eigentumsrecht
 c 2795/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 610/53890
 Maria Buchebner
 GEB: 1960-11-02 ADR: Saffen 21, Scheibbs 3270 33
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 1 Stg II
 b 2795/2010 IM RANG 2226/2010 Kaufvertrag 2010-04-30 Eigentumsrecht
 c 2795/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 1640/53890
 Ursula Wagner 36
 GEB: 1962-04-14 ADR: Cumberlandstr. 14/11 1140
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 8 Stg II
 b 2846/2010 IM RANG 2633/2010 Schenkungsvertrag 2010-05-25 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 465/53890
 Mag. Matthias Czujan 45
 GEB: 1970-01-08 ADR: Höffeterstraße 4, Strengberg 3314
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 10 Stg II
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 c 22956/2012 Übergabsvertrag 2012-02-17 Eigentumsrecht 47
 d 22956/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 e 22956/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 f gelöscht
- 49 ANTEIL: 465/53890
 Manfred Czujan 48
 GEB: 1975-03-16 ADR: Rudolf Bärenhart-Gasse 15/2, Wien 1170
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 10 Stg II
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 c 22956/2012 Übergabsvertrag 2012-02-17 Eigentumsrecht
 d 22956/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot 50
 e 22956/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 f gelöscht
- 50 ANTEIL: 720/53890
 Tobias Benedikt Ketter
 GEB: 1991-10-12 ADR: Lechnerstraße 1-5/7/25, Wien 1030
 a TZ eines anderen Gerichtes: 187/1961 Wohnungseigentum an W 10 Stg I 52
 b 2940/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 679 GB Penzing (BG Hietzing)
 c 5713/2017 Schenkungsvertrag 2017-09-29 Eigentumsrecht
 ***** C *****
- 18 auf Anteil B-LNR 11
 a 2731/1990 53
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Franz Targler geb 1926-08-09
- 25 auf Anteil B-LNR 47
 a 12738/1997 Pfandurkunde 1997-08-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag 260.000,-- 54
 für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b 4093/2011 Kautionsband
- 26 auf Anteil B-LNR 8
 a 20/1998

- WOHNUNGSRECHT für Horejsi Erika geb 1939-04-19 (3 A 202/97)
- 27 auf Anteil B-LNR 47
a 6107/1998 Pfandurkunde 1998-11-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 130.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b 4093/2011 Kautionsband
- 31 auf Anteil B-LNR 35 36
a 1851/2001 Pfandurkunde 2000-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,200.000,--
für Bank Austria Aktiengesellschaft
b 1020/2013 Kautionsband
- 32 auf Anteil B-LNR 24 48 49
a 3806/2001 Pfandurkunde 2001-06-25
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.885.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
b 3806/2001 VORRANG von LNR 32 vor 28
c 20998/2012 Kautionsband
- 33 auf Anteil B-LNR 47
a 1569/2002 Pfandurkunde 2002-03-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.700,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b 4093/2011 Kautionsband
- 36 auf Anteil B-LNR 21
a 3744/2003 Pfandurkunde 2003-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.200,--
für Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft
- 45 auf Anteil B-LNR 20
a 318/2008 Pfandurkunde 2007-11-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft
b 318/2008 Kautionsband
- 47 auf Anteil B-LNR 15
a 1215/2010 Pfandurkunde 2010-01-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 1215/2010 Kautionsband
- 48 auf Anteil B-LNR 28
a 5126/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-06-29
PFANDRECHT EUR 102.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 20.400,-- für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, FN 319422p
- 50 auf Anteil B-LNR 4
a 20958/2012 Pfandurkunde 2012-04-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
für Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrot registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 55056s
b 22623/2012 Kautionsband
- 52 auf Anteil B-LNR 26
a 22503/2012
DIENSTBARKEIT
des lebenslänglichen unentgeltlichen gebrauchswesen
Wohnungsrechtes für
Elfriede Geppert, geb. 1925-01-24
- 53 auf Anteil B-LNR 48 49
a 22956/2012
GEBRAUCHSRECHT
gemäß Vertragspunkt II Übergabsvertrag 2012-02-17
für Renate Czujan, geb 1942-01-25
- 54 auf Anteil B-LNR 48 49
a 22956/2012
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gemäß Vertragspunkt III Übergabsvertrag 2012-02-17
für Renate Czujan, geb 1942-01-25

- 56 auf Anteil B-LNR 24
a 3649/2013
DIENSTBARKEIT des Gebrauchsrechtes
gem Vertragspunkt II. Übergabsvertrag 2012-02-17 für
Renate Czujan geb 1942-01-25
- 57 auf Anteil B-LNR 24
a 3649/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Renate Czujan geb 1942-01-25
- 58 auf Anteil B-LNR 38 41
a 5387/2013 Pfandurkunde 2013-08-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.380.000,--
für Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft (FN 39939i)
- 63 auf Anteil B-LNR 23
a 3925/2015 Pfandurkunde 2015-07-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 78.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Triestingtal eGen (FN 109764v)
- 67 auf Anteil B-LNR 48 49
a 6551/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 903/16h)
- 68 auf Anteil B-LNR 38 41
a 260/2017 Pfandurkunde 2016-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
- 70 b 260/2017 Kautionsband
gelöscht
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- Grundbuch 09.04.2018 08:47:47

II. Notwendigkeit der Nutzwertberichtigung / Neue Mietwerte

Auf der Liegenschaft ist lt. Gutachten des DI Gerhard Palfalvi vom 26.02.2018 ein Wohnhaus mit insgesamt 59 wohnungseigentumstauglichen Objekten, bestehend aus 35 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 1 Kühlmaschinenraum, 18 Lagern und 4 Abstellplätzen für KFZ (Doppelparker) errichtet.

Aufgrund mehrerer Planwechsel, teils umfangreicher baulicher Änderungen im gesamten Keller und 1. Stock, geringfügiger Änderungen im Erdgeschoss (Änderungen bei der Garage – von 2 auf 4 Stellplätze – und Zusammenlegung der Geschäftslokale 1a und 1b zu Geschäftslokal 1a+1b), im 2. Stock (Stiege 1/Top 1) und im 4. Stock (Stiege 2/Top 12) ist eine Neufestsetzung der Mietwerte erforderlich.

Auch die Summe der Mietwerte ändert sich dadurch von bisher 53890 auf nunmehr 53060.

In Ansehung der oben näher bezeichneten Änderung wurde ein Mietwertgutachten von Herrn DI Gerhard Palfalvi vom 26.02.2018 erstellt, das diesem Vertrag und der damit verbundenen Änderung der Mietwerte zugrunde liegt.

Die bisherigen und neu berechneten Mietwerte können der diesem Vertrag als integrierender Vertragsbestandteil beigeschlossenen Tabelle entnommen werden.

III. Unentgeltliche Übertragung der neuen Nutzwerte

Somit erteilen sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen oder Zutun ob der Liegenschaft EZ 1658, KG 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus, ihre bisherigen Mietwertanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, nunmehr in die sich aus dem Gutachten des DI Gerhard Palfalvi ergebenden Mietwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, abgeändert werden und die daraus resultierende Abänderung der Mietwerte und Objekte im Grundbuch der Liegenschaft EZ 1658, KG 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus, einverleibt werden. Sämtliche Vertragsparteien willigen sohin in die unentgeltliche Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts laut der diesem Vertrag beigeschlossenen Tabelle (Spalte E) ein und erklären unwiderruflich ihre Einwilligung in Ansehung der Widmung der neu geschaffenen Objekte als Wohnungseigentumsobjekte im Sinne der Spalte G.

Die in der Tabelle Spalte C unter genannten Eigentümer räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 2 Abs 1 des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (WEG 2002) BGBl I 2002/70 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodass hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte G bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

Sämtliche Vertragsparteien übergeben und übernehmen in diesem Sinne wechselseitig unentgeltlich jene Differenzanteile, die erforderlich sind, damit sie den diesem Vertrag beigeschlossenen Tabelle in Spalte E dargestellten Anteilen entsprechen.

Die hiedurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

IV. Überbindung auf Rechtsnachfolger

Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

V. Kosten

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH.

VI. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft, Einlagezahl 1658 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01306, bestehend aus dem Grundstück Nr. .1420 nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a.) Die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte C angeführten Miteigentümer zu den in Spalte E genannten Anteilen.

- b.) bei den in angeschlossener Tabelle genannten Ehegatteneigentümern oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gem. § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002.
- c.) Die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentumsrechtes ob B-LNR 38 und 41, mit welchen bisher das Wohnungseigentum an „top Garage“ (Garage mit 2 Stellplätzen) und „top 1c“ (Büro-1.Stock, Kellerlager) verbunden war.
- d.) Teilung der Anteile der B-LNR 38 und 41 laut der diesem Vertrag beigeschlossenen Tabelle, die einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellt.
- e.) Die Zusammenziehung und Berichtigung der Anteile der B-LNR 39 und 40 mit der neuen Bezeichnung Erdgeschoss Top 1a + 1b/Geschäftslokal.
- f.) Die Einverleibung des berichtigten Wohnungseigentums und des Wohnungseigentums an den in beigeschlossener Tabelle in Spalte G näher bezeichneten Räumlichkeiten und Objekten für Siebeneichengasse 1-3 Projekt GmbH (FN 444874b).

VIII. Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger Herrn Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Rechtsanwalt, Strozzigasse 10, 1080 Wien, Vollmacht, in ihrem Namen etwa erforderliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, entsprechende Erklärungen für die Vertragsteile abzugeben sowie Aufsandungserklärungen und Einverleibungsbewilligungen zu beantragen und zu adaptieren, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages aufgrund des Mietwertgutachtens des Herrn DI Gerhard Palfalvi vom 26.2.2018 erforderlich sind, sowie überhaupt alles ohne deren Wissen und Zutun vorzunehmen, was zur Herstellung und grundbücherlichen Durchführung der berichtigten Nutzwertanteile nach Maßgabe des oben näher bezeichneten Nutzwertgutachtens erforderlich ist. In diesem Ausmaß wird RA Dr. Christian Vitali auch zum Vertragsabschluss mit sich selbst ausdrücklich bevollmächtigt, sodass er mit seiner Unterschrift alle Vertragsteile berechtigen und verpflichten kann.

Integrierende Beilagen:

./1 Tabelle

./2 Mietwertgutachten vom 26.02.2018

laufende Nummer
A
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
15
16
18
20
21
23
24
26
28
35
36
37
38

laufende Nummer A	Top Nr. B	Wohnungseigentümer C	Mietwertanteil bisher D	Mietwertanteil neu E	Räumlichkeiten G
4	W 2 Stg I	Zekiye Turan	750/53890	750/53060	Wohnung 2 Stg I
5	W 3 Stg I	Gertraude Modl	980/53890	980/53060	Wohnung 3 Stg I
6	W 4 Stg I	Dr. Ilana Abramovici	1220/53890	1220/53060	Wohnung 4 Stg I
7	W 5 Stg I	Ida Fischl	1640/53890	1640/53060	Wohnung 5 Stg I
8	W 6 Stg I	Peter Horejsi	740/53890	740/53060	Wohnung 6 Stg I
9	W 7 Stg I	Erika König	960/53890	960/53060	Wohnung 7 Stg I
10	W 8 Stg I	Lukas Mersche	1190/53890	1190/53060	Wohnung 8 Stg I
11	W 9 Stg I	Ursula Targler, nunmehr Targler-Sell	1600/53890	1600/53060	Wohnung 9 Stg I
12	W 11 Stg I	Mag. Karin Astrid Spinka	930/53890	930/53060	Wohnung 11 Stg I
13	W 13 Stg I	Siegfried Stückelberger	1110/53890	1110/53060	Wohnung 13 Stg I
15	W 4 Stg II	Ludwig Hofstätter	1670/53890	1670/53060	Wohnung 4 Stg II
16	W 7 Stg II	Clara Wasner	740/53890	740/53060	Wohnung 7 Stg II
18	W 9 Stg II	Ing. Claus Unterbrunner	1170/53890	1170/53060	Wohnung 9 Stg II
20	W 5 Stg II	Sylvia Fellner	1190/53890	1190/53060	Wohnung 5 Stg II
21	W 13 Stg II	Zoran Ristanic	1110/53890	1110/53060	Wohnung 13 Stg II
23	W 6 Stg II	Maximilian Koblischke	950/53890	950/53060	Wohnung 6 Stg II
24	W 11 Stg II	Reinhard Czujan	720/53890	720/53060	Wohnung 11 Stg II
26	W 3 Stg II	Mag Marcus Mayrl	750/53890	750/53060	Wohnung 3 Stg II
28	W 2 Stg II	Mykola Haboriy	980/53890	980/53060	Wohnung 2 Stg II
35	W 1 Stg I	Etelka David	835/53890	840/53060	Wohnung I Stg I
36	W 1 Stg I	Emil David	835/53890	840/53060	Wohnung I Stg I
37	W 12 Stg II	Andrea Böhler	1600/53890	1550/53060	Wohnung 12 Stg II
38	Top Garage	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	550/53890		
	KFZ Stellplatz 1	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	80/53060	KFZ Stellplatz 1
	KFZ Stellplatz 2	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	80/53060	KFZ Stellplatz 2
	KFZ Stellplatz 3	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	80/53060	KFZ Stellplatz 3
	KFz Stellplatz 4	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	80/53060	KFZ Stellplatz 4

	Kühlmaschinen raum	GmbH			
	1. Stock Top 2a Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	1250/53060	Wohnung Top 2 a Stg I
	1. Stock Top 2b	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH		1560/53060	Wohnung Top 2 b Stg I
	1 Stock Top 2c Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	970/53060	Wohnung Top 2c Stg I
	1. Stock Top 2d Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	780/53060	Wohnung Top 2d Stg I
	2. Stock Top 1 Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	1680/53060	Wohnung Top 1 2. Stock Stg I
	1. Stock /Top 2a Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	630/53060	Wohnung 1. Stock Top 2a Stg II
	1. Stock Top 2b Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	920/53060	Wohnung 1. Stock top 2 b Stg II
	1. Stock Top 2c Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	1490/53060	Wohnung 1. Stock Top 2c Stg II
	1. Stock Top 2d Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	590/53060	Wohnung 1. Stock Top 2d Stg II
	1. Stock Top 2e Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	-	1070/53060	Wohnung 1. Stock Top 2e
43	W 12 Stg I	Verena Freistetter	585/5389	585/53060	4. Stock / top 12
44	W 12 Stg I	Matthias Freistetter	585/5389	585/53060	4. Stock / top 12
45	W 1 Stg II	Ing. Johann Buchebrner	610/53890	610/53060	2. Stock Top 1
46	W 1 Stg II	Maria Buchebner	610/53890	610/53060	2. Stock Top 1
47	W 8 Stg II	Ursula Wagner	1640/53890	1640/53060	3. Stock Top 8
48	W 10 Stg II	Mag Matthias Czujan	465/5389	465/53060	4. Stock Top 10
49	W 10 Stg II	Manfred Czujan	465/53890	465/53060	4. Stock Top 10
50	W 10 Stg I	Tobias Benedikt Ketter	720/53890	720/53060	Wohnung 10 Stg I



DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28
TEL.: 02252/41507 - TEL/FAX: 02236/46615
E-MAIL: office@zt-palfalvi.at

MIETWERTGUTACHTEN

für die Neufestsetzung der Mietwerte gemäß §§ 2 u. 5 WEG 1948 idF. d.
BGBl. Nr. 28/1951 sowie WEG 2002 in der letztgültigen Fassung
für die Liegenschaft

**1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3 ident mit Anschützgasse 26
ident mit Hollergasse 39
EZ 1658 der Kat. Gem.: 01306 Rudolfsheim**

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1948 (WEG 1948), BGBl. Nr. 149/1948 idF.
d. BGBl. NR. 28/1951, WEG 2002, WRN 2006
- 2) Gutachten gemäß § 5 Abs. 2 lit. a WEG 1948
vom 26.02.2018 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten
- 4) Nutzflächenaufstellung
vom 26.02.2018 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 5) Entscheidung der MA 50 zur Zahl Schli 1-3/1/59 vom 23.11.1959 und
Entscheidung der MA 16 Zur Zahl Schli -ZS 7551/2000

Baden, am 26.02.2018

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 5 Abs. 2 lit. a WEG 1948 idF. der WRN 2006 erstellten Gutachten vom 26.02.2018 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

59 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 35 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 Kühlmaschinenraum
- 18 Lager
- 4 Abstellplätze für KFZ (Doppelparker)

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

4 wohnungseigentumstaugliche KFZ-Abstellplätze

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

0 Zubehörteile

lt. Vorent

Wohnung
Geschäft
Kühlmasc
Lager im
Garage/

KFZ-Abste
KFZ-Abste

1) Die
wu
allg
Vo

2) Die
un

3) Die
mit
Wo
hö

4) Die
üb

5) De

Ermittlung der Regelmietwerte

lt. Vorentscheidungen

Wohnung		RMW	13,74 Kr/m ²
Geschäftslokal		RMW	11,75 Kr/m ²
Kühlmaschinenraum im Keller		RMW	9,79 Kr/m ²
Lager im Keller		RMW	9,79 Kr/m ²
Garage/2 KFZ-Abstellplätze		RMW	15,94 Kr/m ²
KFZ-Abstellplatz	Wert der Garage für 2 KFZ dividiert durch 2	RMW	7,97 Kr/m ²
KFZ-Abstellplatz (Doppelparker)	80 % vom Abstellplatz	RMW	6,38 Kr/m ²

Erläuterungen

- 1) Die in der Mietwertberechnung angeführten Regelmietwerte pro m² (RMW/m²) wurden nach der zum Zeitpunkt der Gültigkeit des WEG 1948 geltenden allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei die Regelmietwerte der Vorentscheidung der MA 50 übernommen wurden.
- 2) Die unverändert gebliebenen Objekte aus der oa. Vorentscheidung wurden unverändert übernommen.
- 3) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden wie bei der Mietwertfestsetzung üblich mit 50 % der Nutzfläche (wenn Terrasse kleiner bzw. gleich groß wie die zugehörige Wohnnutzfläche) bzw. mit 25 % der Nutzfläche (wenn Terrasse größer als die zugehörige Wohnnutzfläche) zur Wohnnutzfläche hinzugerechnet.
- 4) Die Bewertungskriterien der auf Seite 1 genannten Vorentscheidungen wurden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.
- 5) **Der Gesamtmietwert lt. Vorentscheidung der MA 50 beträgt 53890 Kronen.**

- 6) Eine Neufestsetzung der Mietwerte war aufgrund mehrerer Planwechsel - bauliche Änderungen im gesamten Keller und 1. Stock - notwendig. Kleine Änderungen gab es auch im Erdgeschoß (Änderung bei der Garage - von 2 auf 4 Stellplätze - und Zusammenlegung der Geschäftslokale 1a und 1b zum Geschäftslokal 1a+1b, im 2. Stock (Stiege 1/Top 1) und im 4. Stock (Stiege 2/Top 12).

Gegenüberstellung Mietwerte:

Mietwerte Alt:		Mietwerte Neu:	
Geschoß/ Top Nr.:	Mietwert	Geschoß/ Top Nr.:	Mietwert
EG/Top Garage 2 Stellplätze	550	EG/Top Garage 4 Stellplätze Doppelparker	
		KFZ-Stellplatz 1	80
		KFZ-Stellplatz 2	80
		KFZ-Stellplatz 3	80
		KFZ-Stellplatz 4	80
1. Stock/Top 1c Büro 1. Stock Kellerlager	14060	Keller/Lager	
		Lager 1	170
		Lager 2	260
		Lager 3	120
		Lager 4	230
		Lager 5+9	200
		Lager 6-8	230
		Lager 10	260
		Lager 11	120
		Lager 12	260
		Lager 13+14	330
		Lager 15	250
		Lager 16	240
		Lager 17	360
		Lager 18	210
		Lager 19	290
		Lager 20	290
		Lager 21	290
		Lager 22	270
		Kühlmaschinenraum	310
		1. Stock/Stiege 1	
		Wohnung/Top 2a	1250
		Wohnung/Top 2b	1560
		Wohnung/Top 2c	970
		Wohnung/Top 2d	780

Erdgeschoß/Top Ia Geschäftslokal	8840
Erdgeschoß/Top Ib Geschäftslokal	1090
2. Stock/Stiege 1 Wohnung/Top 1	1670
4. Stock/Stiege 2 Wohnung/Top 12	1600
Summe geänderte Mietwerte	27810
Summe unveränderte Mietwerte	<u>26080</u>
Summe Mietwerte lt. Grundbuch	53890

1. Stock/Stiege 2	
Wohnung/Top 2a	630
Wohnung/Top 2b	920
Wohnung/Top 2c	1490
Wohnung/Top 2d	590
Wohnung/Top 2e	1070
Erdgeschoß/Top Ia+1b Geschäftslokal	9480
2. Stock/Stiege 1 Wohnung/Top 1	1680
4. Stock/Stiege 2 Wohnung/Top 12	1550
Summe geänderte Mietwerte	26980
Summe unveränderte Mietwerte	<u>26080</u>
Summe Mietwerte NEU	53060

Ermittlung der Zu- und Abschläge

lt. Vorentscheidung

Abstriche:

A 1 = 10,00 % für Hoflage

A 2 = 10,00 % für höhere Stockwerkslage

Zuschläge:

Z 1 = 10,00 % für günstige Raumeinteilung

Z 2 = 2,50 % für Lift im 1. Stock

Z 3 = 5,00 % für Lift im 2. Stock

Z 4 = 5,00 % für Ecklage bei Wohnung

Z 5 = 10,00 % für Lift im 4. Stock

Legende

RMW...	Regelmietwert
MW...	Mietwert
NF...	Nutzfläche
EG...	Erdgeschoß

MIETWERTBERECHNUNG der geänderten Einheiten

Keller/Lager 1

Einheit	RMW Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79	9,790	17,15	168,00
Mietwert in Kronen gerundet :				170

Keller/Lager 2

Einheit	RMW Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79	9,790	26,44	259,00
Mietwert in Kronen gerundet :				260

Keller/Lager 3

Einheit	RMW Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79	9,790	12,02	118,00
Mietwert in Kronen gerundet :				120

Keller/Lager 4

Einheit	RMW Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79	9,790	23,00	225,00
Mietwert in Kronen gerundet :				230

Keller/Lager 5+9

Einheit	RMW Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79	9,790	20,61	202,00
Mietwert in Kronen gerundet :				200

Keller/Lager 6-8

Einheit	RMW Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79	9,790	22,97	225,00
Mietwert in Kronen gerundet :				230

Keller/Lager 10

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	26,00	255,00
Mietwert in Kronen gerundet :					260

Keller/Lager 11

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	12,47	122,00
Mietwert in Kronen gerundet :					120

Keller/Lager 12

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	26,81	262,00
Mietwert in Kronen gerundet :					260

Keller/Lager 13+14

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	33,51	328,00
Mietwert in Kronen gerundet :					330

Keller/Lager 15

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	25,30	248,00
Mietwert in Kronen gerundet :					250

Keller/Lager 16

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	24,24	237,00
Mietwert in Kronen gerundet :					240

Keller/Lager 17

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	37,12	363,00
Mietwert in Kronen gerundet :					360

Keller/Lager 18

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	21,34	209,00
Mietwert in Kronen gerundet :					210

Keller/Lager 19

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	29,38	288,00
Mietwert in Kronen gerundet :					290

Keller/Lager 20

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	29,99	294,00
Mietwert in Kronen gerundet :					290

Keller/Lager 21

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	29,34	287,00
Mietwert in Kronen gerundet :					290

Keller/Lager 22

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Lager	9,79		9,790	27,68	271,00
Mietwert in Kronen gerundet :					270

Keller/Kühlmaschinenraum

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Kühlmaschinenraum	9,79		9,790	32,09	314,00
Mietwert in Kronen gerundet :					310

KFZ-Stellplatz 1

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	6,38		6,380	12,50	80,00
Mietwert in Kronen gerundet :					80

KFZ-Stellplatz 2

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	6,38		6,380	12,50	80,00
Mietwert in Kronen gerundet :					80

KFZ-Stellplatz 3

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	6,38		6,380	12,50	80,00
Mietwert in Kronen gerundet :					80

KFZ-Stellplatz 4

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	6,38		6,380	12,50	80,00
Mietwert in Kronen gerundet :					80

Erdgeschoß/Top Ia+1b

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Geschäftslokal	11,75		11,750	806,52	9477,00
Mietwert in Kronen gerundet :					9480

STIEGE 1 (HAUS 1)**1. Stock/Top 2a**

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge				MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1	Z2	Z4	16,145	77,16	1246,00	
Mietwert in Kronen gerundet :							1250	

1. Stock/Top 2b

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge			MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1	Z2		15,458	101,00	1561,00
Mietwert in Kronen gerundet :							1560

1. Stock/Top 2c

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge				MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	A1	Z1	Z2	14,084	69,06	973,00	
Mietwert in Kronen gerundet :							970	

1. Stoc

Einheit

Wohnu

2. Stoc

Einheit

Wohnu

STIEG

1. Stoc

Einheit

Wohnu

1. Stoc

Einheit

Wohnu

1. Stoc

Einheit

Wohnu

1. Stoc

Einheit

Wohnu

1. Stoc

Einheit

Wohnu

1. Stock/Top 2d

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z2	15,458	50,13	775,00
Mietwert in Kronen gerundet :					780

2. Stock/Top 1

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z3	15,801	106,32	1680,00
Mietwert in Kronen gerundet :					1680

STIEGE 2 (HAUS 3)

1. Stock/Top 2a

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z2	15,458	40,68	629,00
Mietwert in Kronen gerundet :					630

1. Stock/Top 2b

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z2	15,458	59,31	917,00
Mietwert in Kronen gerundet :					920

1. Stock/Top 2c

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z2	15,458	96,31	1489,00
Mietwert in Kronen gerundet :					1490

1. Stock/Top 2d

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z2	15,458	37,89	586,00
Mietwert in Kronen gerundet :					590

1. Stock/Top 2e

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge	MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	Z1 Z2 Z4	16,145	66,03	1066,00
Mietwert in Kronen gerundet :					1070

4. Stock/Top 12

Einheit	RMW	Abstriche/Zuschläge			MW/m ²	NF	Kronen
Wohnung	13,74	A2	Z1	Z5	15,114	102,37	1547,00
Mietwert in Kronen gerundet :							1550

Die Summe aller Gesamtmietwerte
ändert sich von 53890 auf 53060

11
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER MIETWERTE

1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3 ident mit Anschützgasse 26 ident mit Hollergasse 39

Keller/Lager 1	Lager	170
Keller/Lager 2	Lager	260
Keller/Lager 3	Lager	120
Keller/Lager 4	Lager	230
Keller/Lager 5+9	Lager	200
Keller/Lager 6-8	Lager	230
Keller/Lager 10	Lager	260
Keller/Lager 11	Lager	120
Keller/Lager 12	Lager	260
Keller/Lager 13+14	Lager	330
Keller/Lager 15	Lager	250
Keller/Lager 16	Lager	240
Keller/Lager 17	Lager	360
Keller/Lager 18	Lager	210
Keller/Lager 19	Lager	290
Keller/Lager 20	Lager	290
Keller/Lager 21	Lager	290
Keller/Lager 22	Lager	270
Keller/Kühlmaschinenraum	Kühlmaschinenraum	310

KFZ-Stellplatz 1	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.		80	4. Sto
KFZ-Stellplatz 2	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.		80	Dach
KFZ-Stellplatz 3	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.		80	STIEG
KFZ-Stellplatz 4	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.		80	1. Sto
Erdgeschoß/Top Ia+1b	Geschäftslokal		9480	1. Sto
STIEGE 1 (Haus 1)				
1. Stock/Top 2a	Wohnung		1250	1. Sto
1. Stock/Top 2b	Wohnung		1560	1. Sto
1. Stock/Top 2c	Wohnung		970	2. Sto
1. Stock/Top 2d	Wohnung		780	2. Sto
2. Stock/Top 1	Wohnung		1680	2. Sto
2. Stock/Top 2	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	750	2. Sto
2. Stock/Top 3	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	980	3. Sto
2. Stock/Top 4	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1220	3. Sto
3. Stock/Top 5	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1640	3. Sto
3. Stock/Top 6	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	740	3. Sto
3. Stock/Top 7	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	960	4. Sto
3. Stock/Top 8	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1190	4. Sto
4. Stock/Top 9	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1600	4. Sto
4. Stock/Top 10	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	720	4. Sto
4. Stock/Top 11	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	930	Dach

4. Stock/Top 12	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1170
Dachgeschoß/Top 13	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1110
STIEGE 2 (Haus 3)			
1. Stock/Top 2a	Wohnung		630
1. Stock/Top 2b	Wohnung		920
1. Stock/Top 2c	Wohnung		1490
1. Stock/Top 2d	Wohnung		590
1. Stock/Top 2e	Wohnung		1070
2. Stock/Top 1	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1220
2. Stock/Top 2	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	980
2. Stock/Top 3	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	750
2. Stock/Top 4	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1670
3. Stock/Top 5	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1190
3. Stock/Top 6	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	950
3. Stock/Top 7	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	740
3. Stock/Top 8	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1640
4. Stock/Top 9	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1170
4. Stock/Top 10	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	930
4. Stock/Top 11	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	720
4. Stock/Top 12	Wohnung		1550
Dachgeschoß/Top 13	Wohnung	bleibt unverändert lt. Vorentscheidung	1110

Summe aller Gesamtmietwerte : 53060

ZUSAMMENSTELLUNG DER GEÄNDERTEN EINHEITEN
1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3 ident mit Anschützgasse 26
ident mit Hollergasse 39

Keller/Lager 1	Lager	170
Keller/Lager 2	Lager	260
Keller/Lager 3	Lager	120
Keller/Lager 4	Lager	230
Keller/Lager 5+9	Lager	200
Keller/Lager 6-8	Lager	230
Keller/Lager 10	Lager	260
Keller/Lager 11	Lager	120
Keller/Lager 12	Lager	260
Keller/Lager 13+14	Lager	330
Keller/Lager 15	Lager	250
Keller/Lager 16	Lager	240
Keller/Lager 17	Lager	360
Keller/Lager 18	Lager	210
Keller/Lager 19	Lager	290
Keller/Lager 20	Lager	290
Keller/Lager 21	Lager	290
Keller/Lager 22	Lager	270
Keller/Kühlmaschinenraum	Kühlmaschinenraum	310

KFZ-St
 KFZ-St
 KFZ-St
 KFZ-St
 Erdge
 STIEGE
 1. Sto
 1. Sto
 1. Sto
 1. Sto
 2. Sto
 STIEGE
 1. Sto
 1. Sto
 1. Sto
 1. Sto
 1. Sto
 4. Sto

KFZ-Stellplatz 1	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	80
KFZ-Stellplatz 2	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	80
KFZ-Stellplatz 3	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	80
KFZ-Stellplatz 4	Abstellpl.f.KFZ Doppelp.	80
Erdgeschoß/Top Ia+1b	Geschäftslokal	9480
STIEGE 1 (Haus 1)		
1. Stock/Top 2a	Wohnung	1250
1. Stock/Top 2b	Wohnung	1560
1. Stock/Top 2c	Wohnung	970
1. Stock/Top 2d	Wohnung	780
2. Stock/Top 1	Wohnung	1680
STIEGE 2 (Haus 3)		
1. Stock/Top 2a	Wohnung	630
1. Stock/Top 2b	Wohnung	920
1. Stock/Top 2c	Wohnung	1490
1. Stock/Top 2d	Wohnung	590
1. Stock/Top 2e	Wohnung	1070
4. Stock/Top 12	Wohnung	1550

Summe aller Gesamtmietwerte : 53060

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 2644/18-ec

Die Echtheit der Unterschriften -----


a) des Herrn Armin **König**, geboren am 01.09.1970 (ersten September neunzehnhundert-siebzig), 3283 St. Anton an der Jeßnitz, Grafenmühl 1 und -----

b) des Herrn Tobias **Ketter**, geboren am 12.10.1991 (zwölften Oktober neunzehnhundert-einundneunzig), 1030 Wien, Lechnerstraße 1-5/7/25 -----

wird hiemit bestätigt. -----

Wien, am 04.05.2018 (vierten Mai zweitausendachtzehn). -----





Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.Z.: 2666/18, 2701/18, 2776/18 und 2797/18-bl

Die Echtheit der am 08.05.2018 (achten Mai zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift der Frau Magister Karin **Spinka**, geboren am 10.03.1958 (zehnten März neunzehnhundertachtundfünfzig), 1030 Wien, Steingasse 17/28, sowie -----
die Echtheit der am 11.05.2018 (elften Mai zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift des Herrn Matthias **Czujan**, geboren am 08.01.1970 (achten Jänner neunzehnhundertsiebzig), 3314 Strengberg, Höffeterstraße 4, sowie -----
die Echtheit der am 18.05.2018 (achtzehnten Mai zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift des Herrn Heinrich **Zollner**, geboren am 15.04.1989 (fünfzehnten April neunzehnhundertneunundachtzig), 1150 Wien, Siebeneichengasse 3/2/6, sowie -----
die Echtheit der am 23.05.2018 (dreiundzwanzigsten Mai zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift des Herrn Manfred **Czujan**, geboren am 16.03.1975 (sechzehnten März neunzehnhundertfünfundsiebzig), 1170 Wien, Rudolf Bärenhart-Gasse 15/2 -----
wird hiemit bestätigt. -----





Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 2875/18 und 4770/18-bl

Die Echtheit der am 29.05.2018 (neunundzwanzigsten Mai zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift des Herrn Magister Marcus **Mayrl**, geboren am 12.11.1974 (zwölften November neunzehnhundertvierundsiebzig), 1160 Wien, Speckbachergasse 47/10, sowie ----- die Echtheit der am 29.08.2018 (neunundzwanzigsten August zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift des Herrn Ludwig **Hofstätter**, geboren am 05.12.1956 (fünften Dezember neunzehnhundertsechsfünfzig), 1030 Wien, Hainburgerstraße 66/36 ----- wird hiemit bestätigt. -----




Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 4825/18-ij

Die Echtheit der Unterschriften -----

a) der Frau Etelka **David**, geboren am 01.03.1966 (ersten März neunzehnhundertsech-
undsechzig), 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3/1/1 und -----

b) des Herrn Emil Nicolae **David**, geboren am 25.03.1969 (fünfundzwanzigsten März
neunzehnhundertneunundsechzig), 1150 Wien, Siebeneichengasse 1-3/1/1 -----

wird hiemit bestätigt. -----

Wien, am 05.09.2018 (fünften September zweitausendachtzehn).-----




Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 4787/18-ec

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Andrea Haarstrick, geboren am 21.02.1958 (einund-
zwanzigsten Februar neunzehnhundertachtundfünfzig), 1150 Wien, Siebeneichengasse
3/12 -----

wird hiemit bestätigt. -----

Wien, am 30.08.2018 (dreißigsten August zweitausendachtzehn). -----



Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund


B.R.Z.: 1033/2018

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Reinhard CZUJAN, geboren am 13.03.1981 (dreizehnten März neunzehnhunderteinundachtzig), 2340 Mödling, Doktor Franz Josef Schicht-Gasse 17/13/5, wird beglaubigt. -----

Mödling, am 28.09.2018 (achtundzwanzigsten September zweitausendachtzehn). -----

Rechtsgebühr EUR 14,30
entrichtet an

Mag. Dr. Bernt BRUNHÖLZL
öffentlicher Notar
Herzogg. 4 (Enzersdorferstr. 1)
2340 MÖDLING, 02236/23147, FAX /47


Mag. Roland Lechner
als Substitut des öff. Notars
Mag. Dr. Bernt Brunhölzl, Mödling



Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 5632/18-ec

Die Echtheit der am 15.10.2018 (fünfzehnten Oktober zweitausendachtzehn) geleisteten Unterschrift der Frau Sylvia **Fellner**, geboren am 10.02.1971 (zehnten Februar neunzehnhunderteinundsiebzig), 1230 Wien, Vösendorferstraße 174 -----
wird hiemit bestätigt. -----

B.R.Z.: 6237/18-ec

Die Echtheit der am heutigen Tage geleisteten Firmazeichnung **Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH**, FN 444874b, 1050 Wien, Bräuhausgasse 51/2, durch -----


a) Herrn Sladjan **Milosavljevic**, geboren am 05.06.1972 (fünften Juni neunzehnhundertzweiundsiebzig), als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer , -----
weitere die Echtheit der Unterschrift -----

b) des Herrn Siegfried **Stückelberger**, geboren am 11.02.1948 (elften Februar neunzehnhundertachtundvierzig), 1150 Wien, Reindorfgasse 29/1/2/11 -----
wird hiemit bestätigt. -----

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass Herr Sladjan **Milosavljevic**, geboren am 05.06.1972 (fünften Juni neunzehnhundertzweiundsiebzig) berechtigt ist, die unter FN 444874b eingetragene **Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH** mit dem Sitz in Wien selbständig zu vertreten. -----

Wien, am 08.11.2018 (achten November zweitausendachtzehn).-----




Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

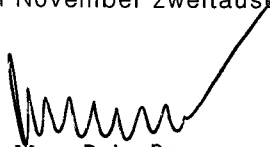
B.R.Z.: 6318/18-ec

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Christian Vitali, geboren am 10.07.1978
(zehnten Juli neunzehnhundertachtundsiebzig), Rechtsanwalt, 1010 Wien, Ebendorfer
Straße 3/Top 16 -----

wird hiemit bestätigt. -----

Wien, am 15.11.2018 (fünfzehnten November zweitausendachtzehn). -----




Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

NACHTRAG ZUM NACHTRAG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM 5.11.1960

I. Vorbemerkung

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 4 bis 51 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Wohnungseigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1658 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01306 Rudolfshiem, bestehend aus dem Grundstück .1420. Es wurde von den dort angeführten Parteien ein Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 5.11.1960 unterfertigt um die Mietwerte auf der Grundlage des Nutzwertgutachtens des DI Palfalvi vom 26.2.2018 zu berichtigen.

In Punkt VIII des oben näher bezeichneten Nachtrages haben die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger Herrn Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Rechtsanwalt, Vollmacht erteilt, in ihrem Namen etwa erforderliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, entsprechende Erklärungen für die Vertragsteile abzugeben sowie Aufsandungserklärungen und Einverleibungsbewilligungen zu beantragen und zu adaptieren, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, sowie überhaupt alles ohne deren Wissen und Zutun vorzukehren, was zur Herstellung und grundbücherlichen Durchführung der berichtigten Mietwertanteile erforderlich ist. In diesem Ausmaß wurde RA Dr. Christian Vitali auch zum Vertragsabschluss mit sich selbst ausdrücklich bevollmächtigt, sodass er mit seiner Unterschrift alle Vertragsteile berechtigen und verpflichten kann.

II. Notwendigkeit der Erstellung eines Nachtrages zum Nachtrag

Aufgrund eines Planwechsels und baulicher Änderungen bei den Wohnungen Top 2b und Top 2c auf Stiege 1 war eine Neufestsetzung der Mietwerte gegenüber dem Vorgutachten des DI Gerhard Palfalvi vom 26.2.2018 erforderlich.

Die Summe der Mietwerte ändert sich dadurch von bisher 53060 auf nunmehr 53052.

In Ansehung der oben näher bezeichneten Änderung wurde daher ein neuerliches Mietwertgutachten von Herrn DI Gerhard Palfalvi vom 3.10.2018 erstellt, das diesem Vertrag und der damit verbundenen (neuerlichen) Änderung der Mietwerte zugrunde liegt.

Die bisherigen und neu berechneten Mietwerte können der diesem Vertrag als integrierender Vertragsbestandteil beigeschlossenen Tabelle entnommen werden.

III. Unentgeltliche Übertragung der neuen Nutzwerte

Somit erteilen sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen oder Zutun ob der Liegenschaft EZ 1658, KG 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus, ihre bisherigen Mietwertanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, nunmehr in die sich aus dem Gutachten des DI Gerhard Palfalvi ergebenden Mietwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, abgeändert werden und die daraus resultierende Abänderung der Mietwerte und Objekte im Grundbuch der Liegenschaft EZ 1658, KG 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus, einverleibt werden. Sämtliche Vertragsparteien willigen sohin in die unentgeltliche Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts laut der diesem Vertrag beigeschlossenen Tabelle (Spalte E) ein und erklären unwiderruflich ihre Einwilligung in Ansehung der Widmung der neu geschaffenen Objekte als Wohnungseigentumsobjekte im Sinne der Spalte G.

Die in der Tabelle Spalte C unter genannten Eigentümer räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 2 Abs 1 des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (WEG 2002) BGBl I 2002/70 nach Maßgabe

der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodass hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte G bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

Sämtliche Vertragsparteien übergeben und übernehmen in diesem Sinne wechselseitig unentgeltlich jene Differenzanteile, die erforderlich sind, damit sie den diesem Vertrag beigeschlossenen Tabelle in Spalte E dargestellten Anteilen entsprechen.

Die hiedurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

IV. Überbindung auf Rechtsnachfolger

Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

V. Kosten

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH.

VI. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft, Einlagezahl 1658 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01306, bestehend aus dem Grundstück Nr. .1420 nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

Die Einverleibung des berechtigten Wohnungseigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte C angeführten Miteigentümer zu den in Spalte E genannten Anteilen.

VIII. Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger Herrn Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Rechtsanwalt, Ebendorferstraße 3/16, 1010 Wien, Vollmacht, in ihrem Namen etwa erforderliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, entsprechende Erklärungen für die Vertragsteile abzugeben sowie Aufsandungserklärungen und Einverleibungsbewilligungen zu beantragen und zu adaptieren, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, sowie überhaupt alles ohne deren Wissen und Zutun vorzukehren, was zur Herstellung und grundbücherlichen Durchführung der berechtigten Mietwertanteile erforderlich ist. In diesem Ausmaß wird RA Dr. Christian Vitali auch zum Vertragsabschluss mit sich selbst ausdrücklich bevollmächtigt, sodass er mit seiner Unterschrift alle Vertragsteile berechtigen und verpflichten kann.

Integrierende Beilagen:

./1 Tabelle

Wien, am 15. 11. 2018
C. Vitali

laufende Nummer A	Top Nr. B	Wohnungseigentümer C	Mietwertanteil bisher (lt. Vorgutachten vom 26.2.2018) D	Mietwertanteil neu E	Räumlichkeiten G
4	W 2 Stg I	Zekiye Cetin	750/53060	750/53052	Wohnung 2 Stg I
5	W 3 Stg I	Gertraude Modl	980/53060	980/53052	Wohnung 3 Stg I
6	W 4 Stg I	Dr. Ilana Abramovici	1220/53060	1220/53052	Wohnung 4 Stg I
7	W 5 Stg I	Ida Fischl	1640/53060	1640/53052	Wohnung 5 Stg I
8	W 6 Stg I	Peter Horejsi	740/53060	740/53052	Wohnung 6 Stg I
9	W 7 Stg I	Erika König	960/53060	960/53052	Wohnung 7 Stg I
10	W 8 Stg I	Lukas Mersche	1190/53060	1190/53052	Wohnung 8 Stg I
11	W 9 Stg I	Ursula Targler, nunmehr Targler-Sell	1600/53060	1600/53052	Wohnung 9 Stg I
12	W 11 Stg I	Mag. Karin Astrid Spinka	930/53060	930/53052	Wohnung 11 Stg I
13	W 13 Stg I	Siegfried Stückelberger	1110/53060	1110/53052	Wohnung 13 Stg I
15	W 4 Stg II	Ludwig Hofstätter	1670/53060	1670/53052	Wohnung 4 Stg II
16	W 7 Stg II	Clara Wasner	740/53060	740/53052	Wohnung 7 Stg II
18	W 9 Stg II	Ing. Claus Unterbrunner	1170/53060	1170/53052	Wohnung 9 Stg II
20	W 5 Stg II	Sylvia Fellner	1190/53060	1190/53052	Wohnung 5 Stg II
21	W 13 Stg II	Zoran Ristanic	1110/53060	1110/53052	Wohnung 13 Stg II
24	W 11 Stg II	Reinhard Czujan	720/53060	720/53052	Wohnung 11 Stg II
26	W 3 Stg II	Mag Marcus Mayrl	750/53060	750/53052	Wohnung 3 Stg II
28	W 2 Stg II	Mykola Haboriy	980/53060	980/53052	Wohnung 2 Stg II
35	W 1 Stg I	Etelka David	840/53060	840/53052	Wohnung I Stg I
36	W 1 Stg I	Emil David	840/53060	840/53052	Wohnung I Stg I
37	W 12 Stg II	Andrea Böhler	1550/53060	1550/53052	Wohnung 12 Stg II
38	Top Garage	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH			
	KFZ Stellplatz 1	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	80/53060	80/53052	KFZ Stellplatz 1
	KFZ Stellplatz 2	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	80/53060	80/53052	KFZ Stellplatz 2
	KFZ Stellplatz 3	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	80/53060	80/53052	KFZ Stellplatz 3

	KFz Stellplatz 4	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	80/53060	80/53052	KFZ Stellplatz 4
39	Top 1a+ 1b	Werner Kogler GmbH	9480/53060	9480/53052	Erdgeschoß Top 1a+1b Geschäftslokal
40	Top 1 b	Werner Kogler GmbH	-	-	-
41	Top 1c	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH			
	Lager 1	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	170/53060	170/53052	Keller / Lager 1
	Lager 2	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	260/53060	260/53052	Keller / Lager 2
	Lager 3	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	120/53060	120/53052	Keller / Lager 3
	Lager 4	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	230/53060	230/53052	Keller / Lager 4
	Lager 5 + 9	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	200/53060	200/53052	Keller / Lager 5 + 9
	Lager 6-8	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	230/53060	230/53052	Keller / Lager 6-8
	Lager 10	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	260/53060	260/53052	Keller / Lager 10
	Lager 11	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	120/53060	120/53052	Keller / Lager 11
	Lager 12	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	260/53060	260/53052	Keller / Lager 12
	Lager 13 + 14	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	330/53060	330/53052	Keller / Lager 13- 14
	Lager 15	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	250/53060	250/53052	Keller / Lager 15
	Lager 16	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	240/53060	240/53052	Keller / Lager 16
	Lager 17	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	360/53060	360/53052	Keller / Lager 17
	Lager 18	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	210/53060	210/53052	Keller /Lager 18
	Lager 19	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	290/53060	290/53052	Keller / Lager 19
	Lager 20	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	290/53060	290/53052	Keller / Lager 20

	Lager 21	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	290/53060	290/53052	Keller / Lager 21
	Lager 22	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	270/53060	270/53052	Keller / Lager 22
	Keller / Kühlmaschinen raum	Werner Kogler GmbH	310/53060	310/53052	Keller / Kühlmaschinenraum
	1. Stock Top 2a Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	1250/53060	1250/53052	Wohnung Top 2 a Stg I
	1. Stock Top 2b	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	1560/53060	1438/53052	Wohnung Top 2 b Stg I
	1 Stock Top 2c Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	970/53060	1084/53052	Wohnung Top 2c Stg I
	1. Stock Top 2d Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	780/53060	780/53052	Wohnung Top 2d Stg I
	2. Stock Top 1 Stg I	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	1680/53060	1680/53052	Wohnung Top 1 2. Stock Stg I
	1. Stock /Top 2a Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	630/53060	630/53052	Wohnung 1. Stock Top 2a Stg II
	1. Stock Top 2b Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	920/53060	920/53052	Wohnung 1. Stock top 2 b Stg II
	1. Stock Top 2c Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	1490/53060	1490/53052	Wohnung 1. Stock Top 2c Stg II
	1. Stock Top 2d Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	590/53060	590/53052	Wohnung 1. Stock Top 2d Stg II
	1. Stock Top 2e Stg II	Siebeneichengasse 1-3 ProjektgmbH	1070/53060	1070/53052	Wohnung 1. Stock Top 2e
43	W 12 Stg I	Verena Freistetter	585/53060	585/53052	4. Stock / top 12
44	W 12 Stg I	Matthias Freistetter	585/53060	585/53052	4. Stock / top 12
45	W 1 Stg II	Ing. Johann Buechbner	610/53060	610/53052	2. Stock Top 1
46	W 1 Stg II	Maria Buchebner	610/53060	610/53052	2. Stock Top 1
47	W 8 Stg II	Ursula Wagner	1640/53060	1640/53052	3. Stock Top 8
48	W 10 Stg II	Mag Matthias Czujan	465/53060	465/53052	4. Stock Top 10
49	W 10 Stg II	Manfred Czujan	465/53060	465/53052	4. Stock Top 10
50	W 10 Stg I	Tobias Benedikt Ketter	720/53060	720/53052	Wohnung 10 Stg I
51	W 6 Stg II	Heinrich Zollner	950/53890	950/53052	Wohnung 6 Stg II

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 6319/18-ec

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Christian **Vitali**, geboren am 10.07.1978
(zehnten Juli neunzehnhundertachtundsiebzig), Rechtsanwalt, 1010 Wien, Ebendorfer
Straße 3/Top 16 -----

wird hiemit bestätigt. -----

Wien, am 15.11.2018 (fünfzehnten November zweitausendachtzehn). -----



Mag. Peter Bauer
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund