

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter 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, 25.08.2026

GZ 24 E 70/24a

25056-1140

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Ergänzung vom 25.08.2026

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01206 Hütteldorf

Einlagezahl: 3294 **B-LNR:** 62

Mindestanteil: 144 / 2633

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien, Griesingergasse 26

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Wert des behaupteten Mietvertrages
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Mietvertrag

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 an W 17, Kellerabteil 17 Grundbuch 01206 Hütteldorf EZ 3294 B-LNR: 62 Anteil: 144 / 2633 1140 Wien, Griesingergasse 26
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 70/24a des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17 Grundbuch 01206 Hütteldorf EZ 3294 B-LNR: 62 Anteil: 144 / 2633 1140 Wien, Griesingergasse 26 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	25.04.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	25.04.2025

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	18.04.2025
Besichtigung vom:	25.04.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 18.04.2025 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 22.04.2025 Abfrage HV IVB Immobilien Verwaltung & Vermittlung Bründl am 25.04.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 26.01.2026 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 26.01.2026 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Einreichpläne Wohnhausanlage vom 15.01.1988 Bescheid Baubewilligung Errichtung einer Wohnhausanlage MA 37/14 - Sanatoriumstraße 17/611/88 vom 10.08.1988 Auswechslungspläne Wohnhaus vom 05.12.1989 Bescheid Baubewilligung Personenaufzug (Haus 1) MA 35-A/14-103/89 vom 12.06.1989 Bescheid Baubewilligung Personenaufzug (Haus 2) MA 35-A/14-98/89 vom 12.06.1989 Bescheid Benützungsbewilligung Personenaufzug (Haus 1) MA 35-A/14-109/90 vom 25.05.1990 Bescheid Benützungsbewilligung Personenaufzug (Haus 2) MA 35-A/14-113/90 vom 25.05.1990 Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben u. Benützungsbewilligung, MA 37/14 - Griesingergasse 26/2764/90 vom 30.09.1993 Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen (Fensteröffnungen) MA 37/14 - Griesingergasse 26/18330-1/2009 vom 17.06.2009 Fertigstellungsanzeige Vergrößerung Fensteröffnungen MA 37/14 - Griesingergasse 26/18330-2/2009 vom 26.05.2010 Bescheid Abteilung der Liegenschaft, M.Abt.64-2680/62 vom 07.04.1964 Bescheid Abteilung der Liegenschaft MA 64 - EZ. 3265/Hütteldorf-1/88 vom 26.05.1988 Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums MA 37/14 - Griesingergasse 26/640/99 vom 31.03.1999 Nutzwertgutachten, Dipl.Ing. Franz Leppa aus 1999 Wohnungseigentumsvertrag vom 14.12.1999 Entscheidung Nutzwertfestsetzung, Zentrale Schlichtungsstelle MA 16 - Schli - ZS 2026/2003 vom 02.04.2003 Wohnungseigentumsvertrag vom 06.09.2004 Kaufvertrag vom 21.07.2000 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 21.02.2001 Schreiben HV IVB Immobilien Verwaltung&Vermittlung Bründl v. 11.06.2025 Jahresvorausschau 2025 Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023 Betriebskostenvorschreibung Top 17 ab 01.01.2025 Mietvertrag vom 03.01.2012 Zahlungsbestätigung Untermiete vom 16.11.2022 Wohnungsgrundriss Top W 17

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01206 Hütteldorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 3294

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 62 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 587/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
590/8	G GST-Fläche *	2358	
	Bauf.(10)	945	
	Gärten(10)	1413	Griesingergasse 26

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 4159/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1964-04-07 und zur Übergabe
- b 4159/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 3
Bescheid 1964-04-07
- c 4683/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3265
- 3 a 4683/1988 Bauplatz (auf) Gst 590/8 (Bauplatz 2)

***** B *****

62 ANTEIL: 144/2633

- a 4763/2001 IM RANG 5120/2000 Kaufvertrag 2000-07-21 Eigentumsrecht
- b 606/2005 Teilung des Anteils
- c 606/2005 Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17
- d gelöscht

***** C *****

- 1 a 4683/1988
DIENSTBARKEIT des Rechtes der Errichtung, Einmündung und
des Bestandes eines Anschlußkanales und Mitbenützung des
Kanales auf Gst 590/8 für Gst 590/2 in EZ 3265 gem Pkt VIII
b) Vertrag 1988-05-24
- 2 a 315/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 1999-12-14
- 16 auf Anteil B-LNR 62
a 4763/2001 Schuldschein und Pfandurkunde 2001-02-21
PFANDRECHT
für
in Range nach CLNR 15
b 3756/2005 VORRANG von LNR 34 vor LNR 16

2,200.000,--

- c 1512/2016 VORRANG von LNR 65 vor 16
34 auf Anteil B-LNR 62
a 3756/2005 Pfandurkunde 2005-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
für HYPO TIROL BANK AG
c 3756/2005 VORRANG von LNR 34 vor LNR 16
d 1263/2010 1837/2010 Klage wegen EUR 41.420,--
(HG Wien - 31 Cg 72/10p))
f 85/2012 Klage wegen EUR 297.386,--
(LG für ZRS Wien - 4 Cg 1/12i)
49 auf Anteil B-LNR 62
a 5569/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1224/14d)
51 auf Anteil B-LNR 62
a 1194/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 241/15x)
56 auf Anteil B-LNR 62
a 4563/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 913/15w)
60 auf Anteil B-LNR 62
a 5651/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1109/15v)
61 auf Anteil B-LNR 62
a 6790/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 1283/15g)
62 auf Anteil B-LNR 62
a 477/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 52/16d)
65 auf Anteil B-LNR 62
a 1512/2016 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2016-02-29
PFANDRECHT EUR 87.000,--
für
b 1512/2016 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 1512/2016 VORRANG von LNR 65 vor 16
67 auf Anteil B-LNR 62
a 1833/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 264/16f)
69 auf Anteil B-LNR 62
a 2202/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 334/16z)
72 auf Anteil B-LNR 62
a 2810/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 427/16a)
81 auf Anteil B-LNR 62
a 426/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 81/17w)
82 auf Anteil B-LNR 62
a 619/2017 Rückstandsausweis 2017-01-25
PFANDRECHT EUR 21.897,58
3,38 % Z aus EUR 18.054,57 ab 21.1.2017
Kosten EUR 513,00
für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft
Landesstelle-Wien
(17 E 620/17x)
84 auf Anteil B-LNR 62
a 2041/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 422/17t)
86 auf Anteil B-LNR 62
a 3303/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 666/17z)
87 auf Anteil B-LNR 62
a 4443/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

- (23 C 876/17g)
- 88 auf Anteil B-LNR 62
a 6166/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1185/17y)
- 90 auf Anteil B-LNR 62
a 770/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 162/18h)
- 92 auf Anteil B-LNR 62
a 2409/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 490/18y)
- 95 auf Anteil B-LNR 62
a 3544/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 766/18g)
- 97 auf Anteil B-LNR 62
a 5325/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1122/18k)
- 99 auf Anteil B-LNR 62
a 561/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 101/19i)
- 102 auf Anteil B-LNR 62
a 2610/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 451/19k)
- 104 auf Anteil B-LNR 62
a 3773/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 865/19t)
- 108 auf Anteil B-LNR 62
a 4992/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 1157/19h)
- 110 auf Anteil B-LNR 62
a 6131/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 979/19g)
- 112 auf Anteil B-LNR 62
a 953/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 258/20d)
- 113 auf Anteil B-LNR 62
a 1898/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 490/20x)
- 116 auf Anteil B-LNR 62
a 1269/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 321/23y)
- 119 auf Anteil B-LNR 62
b 4705/2024 IM RANG 2644/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-04
PFANDRECHT vollstr EUR 2.029,86
samt 2,375 % Z pro Quartal
1/4jährl Kapitalisierung seit 25.9.2023
Kosten EUR 134,28, EUR 355,68 EUR 203,16 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft FN 205340x
(24 E 41/24m beigetreten zu 24 E 26/24f)
- 120 auf Anteil B-LNR 62
a 4758/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 320.000,-- Antragskosten EUR
975,-- für
(24 E 70/24a)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Die Wohnhausanlage im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Griesingergasse 26 wurde um das Jahr 1990 errichtet (Benützungsbewilligung aus 1993) und besteht aus zwei Wohnblöcken (Haus 1 und Haus 2). Haus 1 befindet sich an der Griesingergasse, Haus 2 ist hofseitig errichtet, der Zugang erfolgt durch das Stiegenhaus des Hauses 1 und über einen Zugangsweg mit Stiegenanlage (nicht behindertengerecht). Die zu bewertende Wohnung Top W 17 befindet sich im zweiten Obergeschoss des Hauses 2.

Die Häuser bestehen jeweils aus einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Haus 1 ist unterkellert, im Kellergeschoss befindet sich die Garage mit insgesamt 19 PKW-Abstellplätzen, die Parteienkeller, eine Waschküche, eine Kinderwagen- und Fahrradraum, ein Hobbyraum und Technikräume. Haus 2 ist nicht unterkellert. In den Erdgeschossen, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind insgesamt 20 Wohnungen angeordnet.

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit einer Vollwärmeschutzfassade errichtet und haben eine einfache gegliederte Fassade. Die Wohneinheiten sind mit Loggien, Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet, den Wohnungen im Erdgeschoss sind darüber hinaus Gartenanteile zugeordnet.

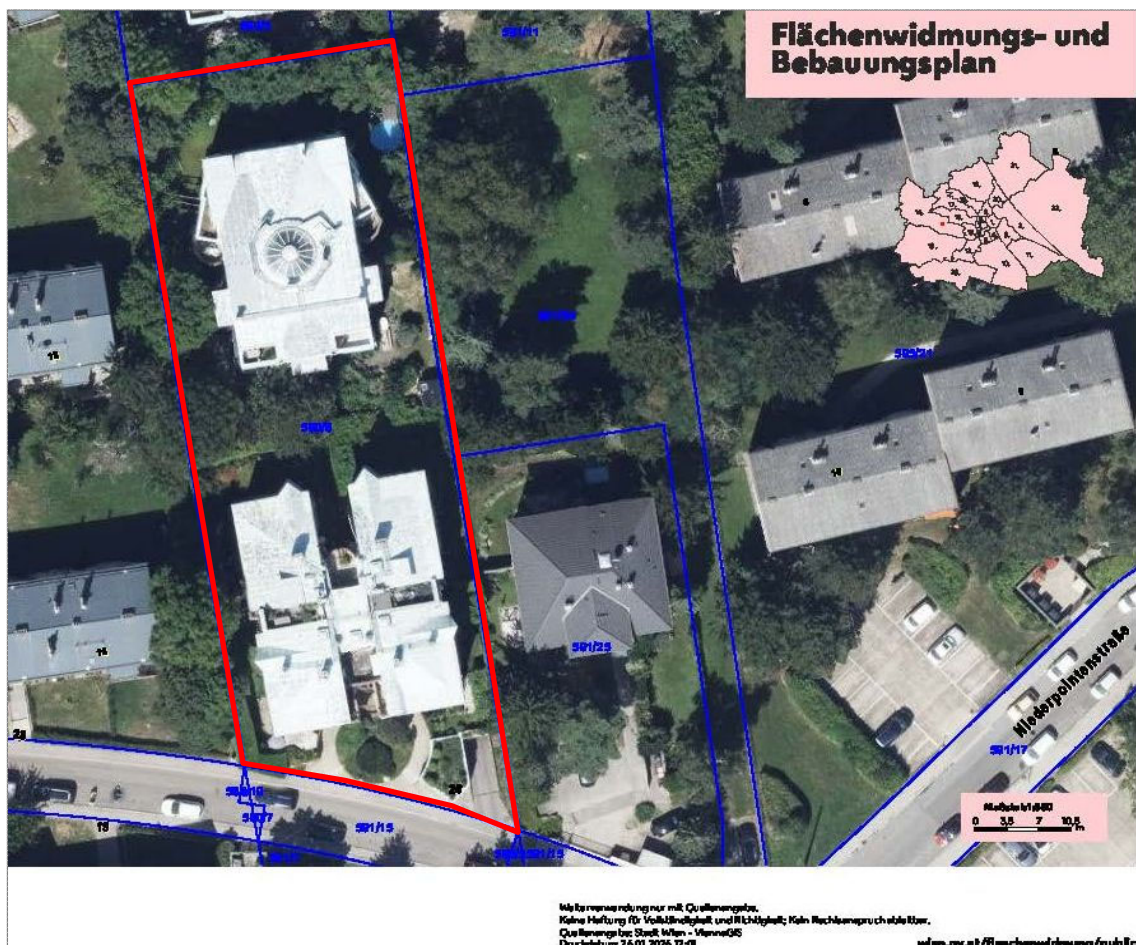
Die Dächer sind als Tonnendächer (gewölbt) mit Blecheindeckung ausgebildet.

Die Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet, die das Kellergeschoss und/bzw. das Erdgeschoss mit den Wohngeschossen verbinden. Der Eingangsbereich ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner zu den einzelnen Wohnungen verbunden.

Der Müllraum befindet sich an der Griesingergasse. Der Innenhof ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Wohnhausanlage ist parifiziert, an den Wohnungen und den PKW-Stellplätzen in der Garage ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 3294 einverleibt.

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



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

Wohnungsbeschreibung

Die **Wohnung Top W 17** liegt im 2. Obergeschoss des Hauses 2 und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einem Abstellraum, einer offenen Küche, einem Wirtschaftsraum, einem Essplatz, einem Flur, einem Wohnzimmer und drei Zimmer. Die Wohnung ist süd-, ost- und westseitig ausgerichtet. Dem Wohnzimmer ist südseitig ein Balkon vorgelagert.

Die Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen ca. 2,60m.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt elektrisch.

Im Vorzimmer befinden sich der Sicherungskasten des Elektroanschlusses der Wohnung und der Wohnungsapparat der Türsprechanlage.

Der Wohnung ist laut Nutzwertgutachten das **Kellerabteil Nr. 17** zugeordnet.

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

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand, im Wohnzimmer ist der **Bodenbelag an einigen Stellen schadhaft** und löst sich vom Estrich.

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).

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
Heizung:	Plattenheizkörper
	Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
		Handwaschbecken mit Armatur

Wandschaden verputzt

Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper, Elektrostrahler
		Badewanne mit Armatur
		Dusche mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Bidet
		Elektro-Warmwasserspeicher

Küche:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang
	zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten	
Wirtschaftsraum:		
	Boden:	PVC-Belag
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Waschmaschinenanschluss	
Essplatz:		
	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
Wohnzimmer:		
	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	2-flügelige Holztüre mit Glasfüllung
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
	Fußbodenbeläge schadhaft vor Terrasse (Belag löst sich)	
Balkon:	Boden:	Betonpflaster
	Geländer:	Betonbrüstung
Flur:	Boden:	Teppich
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Abstellraum:		
	Boden:	PVC-Belag
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
3 Zimmer:		
	Boden:	Laminatboden bzw. Teppich
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

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

Topografie

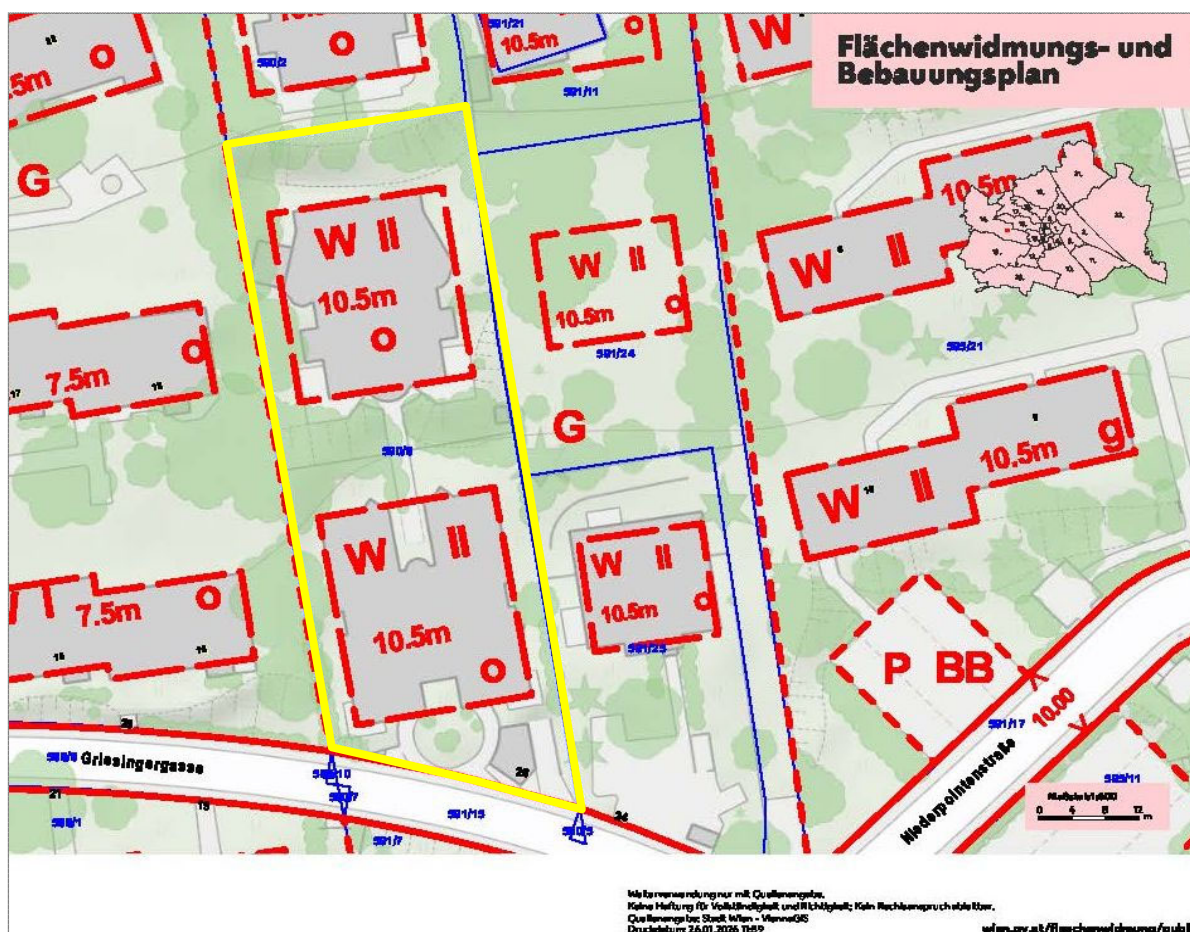
Nutzfläche Top W 17:	139,05 m ²	
Nutzfläche Balkon:	8,31 m ²	Nutzfläche aus Bauplan entnommen
Nutzfläche Kellerabteil 17:	2,52 m ²	

Die Nutzflächen sind der Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 16 - Schli - ZS 2026/2003 vom 02.04.2003 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt!

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6866) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"**, mit der **Bauklasse II** in offener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 10,5m.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 590/8 in der EZ 3294 und grenzt an der Südseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 31m an die Griesingergasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 80m.

Die Liegenschaft weist einen Anstieg in nördlicher Richtung auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 3294	2.358 m ²
------------------------------------	---------	----------------------

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

Baubehördliche Bewilligungen

Die Baubewilligung für die Errichtung der Wohnhausanlage erfolgte mit Bescheid MA 37/14 - Sanatoriumstraße 17/611/88 vom 10.08.1988. Die Benützungsbewilligung erfolgte gemäß Aktenzahl MA 37/14 - Griesingergasse 26/2764/90 vom 30.09.1993.

Die Baubewilligung für die Errichtung der Personenaufzüge erfolgte mit den Bescheiden MA 35-A/14-103/89 vom 12.06.1989 und MA 35-A/14-98/89 vom 12.06.1989. Die Benützungsbewilligung für die Personenaufzüge wurde gemäß den Bescheiden MA 35-A/14-109/90 vom 25.05.1990 und MA 35-A/14-113/90 vom 25.05.1990 erteilt.

Energieausweis

Laut Auskunft der Hausverwaltung gibt es ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, dass die Hausverwaltung keinen Energieausweis für das Wohnhaus erstellen soll.

Anschlüsse

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

Verwaltung der Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage wird von der Hausverwaltung
NVI-IVB Immobilien GmbH
1090 Wien, Rögnergasse 34
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

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

Rücklage	144,00 €
Betriebskosten	308,19 €
Betriebskosten Heizung	35,44 €
gesamt per Monat	487,62 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhausanlage

Die **Instandhaltungsrücklage** für die gesamte Wohnhausanlage beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung per 11.06.2025 rund **€ 89.000,--** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

An notwendigen Erhaltungsarbeiten stehen die Garagensanierung, div. Wasserschäden und eine Sanierung des Blechdaches an.

Bestandrechte - Vermietung

Der Stiefsohn des Verpflichteten wohnt als Untermieter in einem Zimmer der Wohnung. Gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 03.01.2012 wird eine Nettomiete (Untermiete) in der Höhe von € 250,- pro Monat bezahlt. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit vereinbart. Darüber hinaus bestehen keine Bestandrechte an der Wohnung.

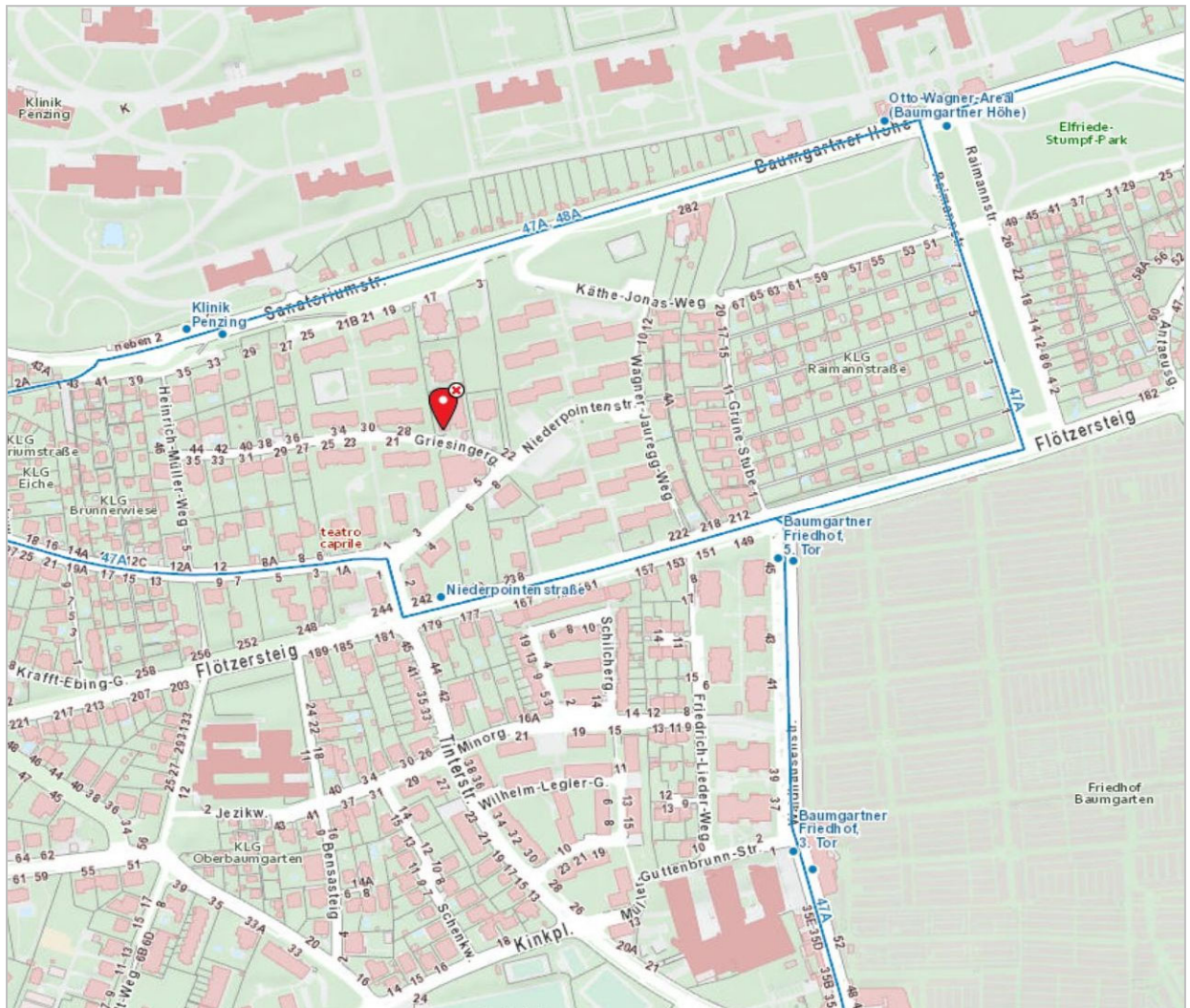
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 26.01.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Wohnhausanlage liegt in guter Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen dem Flötzersteig im Süden und der Baumgartner Höhe im Norden.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt vom Flötzersteig über die Niederpointenstraße in die Griesingergasse. Über den Flötzersteig und die Linzer Straße ist die Westausfahrt in Richtung zur A1 - Westautobahn, "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Autobuslinie 47A mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 49 in der Hütteldorfer Straße, die Straßenbahnlinie 52 in der Linzer Straße sowie an die U-Bahnlinie U4 (Station Ober Sankt Veit) zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem in der Hütteldorfer Straße vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn sowie das kleine "EKZ Meiselmarkt" an der Hütteldorfer Straße stadteinwärts bei der U3 Station Johnstraße und das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sowie das SMZ Baumgartner Höhe und das Hanusch Krankenhaus 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.

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

Der Vergleichswert

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

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

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

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in 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 bestandsfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2024 bis 2025 in 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 auf das Bewertungsjahr valorisiert werden. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2024 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	2182/2024	Westermayergasse 14
Mindestanteil	116 / 1505	WE-Begründung 2018
Nutzfläche	108,00 m²	
Loggia	9,00 m²	
Balkon	12,00 m²	
Vergleichsfläche	114,00 m²	
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 750.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 20.000,00	
Kaufpreis	€ 730.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Gebäudealter	-15%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 620.500,00

Datum Kaufvertrag	06.05.2024
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	2,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 632.910,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	149/2025	Linzer Straße 288
Mindestanteil	210 / 6372	
Nutzfläche	95,00 m²	
Terrasse	19,00 m²	
Vergleichsfläche	99,00 m²	
Kaufpreis	€ 625.000,00	

Lage an Linzer Straße	5%
Neubau	-20%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 531.250,00

Datum Kaufvertrag	09.12.2024
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	2,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 541.875,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	1566/2025	Waidhausenstraße 3
Mindestanteil	161 / 4773	WE-Begründung 1978
Nutzfläche	135,00 m²	
Terrasse	30,00 m²	
Vergleichsfläche	141,00 m²	
Kaufpreis	€ 500.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Gebäudealter	25%
Harmonisierungsfaktor	25%
harmonisierter Kaufpreis	€ 625.000,00

Datum Kaufvertrag	31.01.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 625.000,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl	2035/2025	Waidhausenstraße 41
Mindestanteil	117 / 10145	WE-Begründung 2005
Nutzfläche	121,00 m²	
Vergleichsfläche	121,00 m²	
Kaufpreis	€ 560.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Gebäudealter	-5%
Harmonisierungsfaktor	-5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 532.000,00

Datum Kaufvertrag	31.03.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 532.000,00

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl	3725/2025	Minorgasse 73
Mindestanteil	104 / 2595	WE-Begründung 2024
Nutzfläche	105,00 m²	
Balkon	18,00 m²	
Vergleichsfläche	109,00 m²	
Kaufpreis	€ 765.700,00	

Lage vergleichbar	0%
Neubau	-20%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 612.560,00

Datum Kaufvertrag	31.07.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2025	€ 612.560,00

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl 5697/2025 *Linzer Straße 286*
 Mindestanteil 252 / 6356
 Nutzfläche 111,00 m²
 Loggia + Balkon 12,00 m²
 Vergleichsfläche 113,00 m²
 Kaufpreis € 778.000,00

<i>Lage an Linzer Straße</i>	5%
<i>Neubau</i>	-20%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 661.300,00

Datum Kaufvertrag 27.11.2025

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 661.300,00**

	Vergleichs- Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	114,00	632.910	5.551,8
Vergleichsobjekt 2	99,00	541.875	5.473,5
Vergleichsobjekt 3	141,00	625.000	4.432,6
Vergleichsobjekt 4	121,00	532.000	4.396,7
Vergleichsobjekt 5	109,00	612.560	5.619,8
Vergleichsobjekt 6	113,00	661.300	5.852,2
Summen	697,00	3.605.645	31.326,7
arithmetisches Mittel			5.221,1

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund 5.220 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Wohnung: 139,05 m² x 5.220 x 1,00 = 725.841 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Für die vorhandenen Mängel und Schäden

wird ein Abzug in der Höhe von 5% *angesetzt.* ergibt rund -36.292 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Wert des Zubehörs Einbauküche Zeitwert aufgrund des Alters rund: 0 €

Vergleichswert 689.549 €

Wert des behaupteten Mietvertrages

Die Wertermittlung des behaupteten Mietvertrages erfolgt auf Basis der anteiligen Kostenmiete für die laut Mietvertrag vom 03.01.2012 unter Berücksichtigung der tatsächlichen monatlichen Nettomiete für das Zimmer in der Größe von rund 13,05m² sowie der Mitbenützung der Allgemeinbereiche (Küche, Sanitäreinrichtungen;...) *analog einer Wohngemeinschaft*.

Gemäß Mietvertrag vom 03.01.2012

Mietgegenstand

Vermietet wird ein Zimmer in der Wohnung Griesingergasse 26/17, 1140 Wien.

Die Wohnfläche beträgt 13,05 m². Der Mieter ist weiters berechtigt, die Küche, sowie die Sanitäreinrichtungen zu benützen. Das Zimmer ist teilmöbliert.

Dem Mieter wird 1 Wohnungsschlüssel ausgehändigt.

Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1.7.2010 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Vermieter mit einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt werden.

Für die Kündigung durch den Mieter gelte die Bestimmungen des § 30 MRG.

Ermittlung des Wertes des behaupteten Mietvertrages:

Vergleichswert der Wohnung:	689.549 €	
Kapitalisierungszinssatz:	3,0%	
entspricht einer monatlichen Kostenmiete der Wohnung:	1.724,00 €	gerundet

Die Ermittlung der anteiligen Kostenmiete erfolgt im Verhältnis der vorhandenen Zimmer (Schlafzimmer).

ergibt eine anteilige Kostenmiete von rund:	575,00 €
abzüglich tatsächlicher monatlicher Netto-Mietzins rund:	<u>250,00 €</u>
ergibt einen Mietzins-Vorteil von monatlich rund:	325,00 €
ergibt Gesamt-Mietzins-Vorteil pro Jahr rund:	3.900,00 €

Mieter / Untermieter: geb.: 1968 57 Jahre *Bewertungsstichtag Stand 2025*

Barwertfaktor nach Sterbetafel: **16,923**

ergibt: 66.000 €

Wert des behaupteten Mietvertrages rund

66.000 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 3294 B-LNR 62 mit Abfragedatum 18.04.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
2  a 4159/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
    Bescheid 1964-04-07 und zur Übergabe
    b 4159/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 3
    Bescheid 1964-04-07
    c 4683/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3265
3  a 4683/1988 Bauplatz (auf) Gst 590/8 (Bauplatz 2)
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1  a 4683/1988
    DIENSTBARKEIT des Rechtes der Errichtung, Einmündung und
    des Bestandes eines Anschlußkanales und Mitbenützung des
    Kanales auf Gst 590/8 für Gst 590/2 in EZ 3265 gem Pkt VIII
    b) Vertrag 1988-05-24
2  a 315/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 19 WEG gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 1999-12-14
16 auf Anteil B-LNR 62
    a 4763/2001 Schuldschein und Pfandurkunde 2001-02-21
        PFANDRECHT 2,200.000,--
        für 
        in Range nach CLNR 15
    b 3756/2005 VORRANG von LNR 34 vor LNR 16
    c 1512/2016 VORRANG von LNR 65 vor 16
34 auf Anteil B-LNR 62
    a 3756/2005 Pfandurkunde 2005-07-26
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
        für HYPO TIROL BANK AG
    c 3756/2005 VORRANG von LNR 34 vor LNR 16
    d 1263/2010 1837/2010 Klage wegen EUR 41.420,--
        (HG Wien - 31 Cg 72/10p))
    f 85/2012 Klage wegen EUR 297.386,--
        (LG für ZRS Wien - 4 Cg 1/12i)
49 auf Anteil B-LNR 62
    a 5569/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (23 C 1224/14d)
51 auf Anteil B-LNR 62
    a 1194/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (23 C 241/15x)
56 auf Anteil B-LNR 62
    a 4563/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 913/15w)
60 auf Anteil B-LNR 62
    a 5651/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (23 C 1109/15v)
61 auf Anteil B-LNR 62
    a 6790/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 1283/15g)
62 auf Anteil B-LNR 62
    a 477/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (23 C 52/16d)
65 auf Anteil B-LNR 62
    a 1512/2016 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2016-02-29
```

PFANDRECHT

EUR 87.000,--

für

- b 1512/2016 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 1512/2016 VORRANG von LNR 65 vor 16
67 auf Anteil B-LNR 62
a 1833/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 264/16f)
69 auf Anteil B-LNR 62
a 2202/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 334/16z)
72 auf Anteil B-LNR 62
a 2810/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 427/16a)
81 auf Anteil B-LNR 62
a 426/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 81/17w)
82 auf Anteil B-LNR 62
a 619/2017 Rückstandsausweis 2017-01-25
PFANDRECHT EUR 21.897,58
3,38 % Z aus EUR 18.054,57 ab 21.1.2017
Kosten EUR 513,00
für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft
Landesstelle-Wien
(17 E 620/17x)
84 auf Anteil B-LNR 62
a 2041/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 422/17t)
86 auf Anteil B-LNR 62
a 3303/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 666/17z)
87 auf Anteil B-LNR 62
a 4443/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 876/17g)
88 auf Anteil B-LNR 62
a 6166/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1185/17y)
90 auf Anteil B-LNR 62
a 770/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 162/18h)
92 auf Anteil B-LNR 62
a 2409/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 490/18y)
95 auf Anteil B-LNR 62
a 3544/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 766/18g)
97 auf Anteil B-LNR 62
a 5325/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1122/18k)
99 auf Anteil B-LNR 62
a 561/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 101/19i)
102 auf Anteil B-LNR 62
a 2610/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 451/19k)
104 auf Anteil B-LNR 62
a 3773/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 865/19t)
108 auf Anteil B-LNR 62
a 4992/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 1157/19h)

- 110 auf Anteil B-LNR 62
a 6131/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 979/19g)
- 112 auf Anteil B-LNR 62
a 953/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 258/20d)
- 113 auf Anteil B-LNR 62
a 1898/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 490/20x)
- 116 auf Anteil B-LNR 62
a 1269/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 321/23y)
- 119 auf Anteil B-LNR 62
b 4705/2024 IM RANG 2644/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-04
PFANDRECHT vollstr EUR 2.029,86
samt 2,375 % Z pro Quartal
1/4jährl Kapitalisierung seit 25.9.2023
Kosten EUR 134,28, EUR 355,68 EUR 203,16 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft FN 205340x
(24 E 41/24m beigetreten zu 24 E 26/24f)
- 120 auf Anteil B-LNR 62
a 4758/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 320.000,-- Antragskosten EUR
975,-- für
(24 E 70/24a)

Die eingetragene DIENSTBARKEIT stellt für die Wertermittlung des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteiles-Wohnungseigentum keine wertbeeinflussende Last dar.

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzwerten.

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes - OHNE dem behaupteten Mietvertrag

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		689.549 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		689.549 €
Rechte und Lasten		0 €
		689.549 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	690.000 €

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

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17
mit Rechte und Lasten und
OHNE dem behaupteten Mietvertrag** **690.000 €**
(in Worten Euro Sechshundertneunzigtausend)

*Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17.*

Wert des behaupteten Mietvertrages **66.000 €**

Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des behaupteten Mietvertrages

Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17 mit Rechte und Lasten und OHNE dem behaupteten Mietvertrag		690.000 €
abzüglich Wert des behaupteten Mietvertrages		-66.000 €
		624.000 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	-20%	-124.800 €
Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17 mit Rechte und Lasten und unter Berücksichtigung des behaupteten Mietvertrages		499.200 €
	gerundet	499.000 €

Für die eingeschränkte Veräußerbarkeit aufgrund des behaupteten Mietvertrages wird ein Abzug in der Höhe von rund 20% berücksichtigt.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17
mit Rechte und Lasten und unter Berücksichtigung
des behaupteten Mietvertrages** **499.000 €**
(in Worten Euro Vierhundertneunundneunzigtausend)

*Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17.*

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 24 Seiten.

25056-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01206 Hütteldorf
Einlagezahl: 3294 **B-LNR:** 62
Mindestanteil: 144 / 2633
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1140 Wien, Griesingergasse 26

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Mietvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01206 Hütteldorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 3294

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 62 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 587/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
590/8	G GST-Fläche *	2358	
	Bauf.(10)	945	
	Gärten(10)	1413	Griesingergasse 26

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 4159/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1964-04-07 und zur Übergabe
- b 4159/1967 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 3
Bescheid 1964-04-07
- c 4683/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3265
- 3 a 4683/1988 Bauplatz (auf) Gst 590/8 (Bauplatz 2)

***** B *****

62 ANTEIL: 144/2633

-
- a 4763/2001 IM RANG 5120/2000 Kaufvertrag 2000-07-21 Eigentumsrecht
 - b 606/2005 Teilung des Anteils
 - c 606/2005 Wohnungseigentum an W 17, Kellerabteil 17
 - d gelöscht

***** C *****

- 1 a 4683/1988
DIENSTBARKEIT des Rechtes der Errichtung, Einmündung und
des Bestandes eines Anschlußkanales und Mitbenützung des
Kanales auf Gst 590/8 für Gst 590/2 in EZ 3265 gem Pkt VIII
- b) Vertrag 1988-05-24
- 2 a 315/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 1999-12-14
- 16 auf Anteil B-LNR 62
- a 4763/2001 Schuldschein und Pfandurkunde 2001-02-21
PFANDRECHT 2,200.000,--
für
in Range nach CLNR 15
- b 3756/2005 VORRANG von LNR 34 vor LNR 16

- c 1512/2016 VORRANG von LNR 65 vor 16
34 auf Anteil B-LNR 62
a 3756/2005 Pfandurkunde 2005-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
für HYPO TIROL BANK AG
c 3756/2005 VORRANG von LNR 34 vor LNR 16
d 1263/2010 1837/2010 Klage wegen EUR 41.420,--
(HG Wien - 31 Cg 72/10p))
f 85/2012 Klage wegen EUR 297.386,--
(LG für ZRS Wien - 4 Cg 1/12i)
49 auf Anteil B-LNR 62
a 5569/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1224/14d)
51 auf Anteil B-LNR 62
a 1194/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 241/15x)
56 auf Anteil B-LNR 62
a 4563/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 913/15w)
60 auf Anteil B-LNR 62
a 5651/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1109/15v)
61 auf Anteil B-LNR 62
a 6790/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 1283/15g)
62 auf Anteil B-LNR 62
a 477/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 52/16d)
65 auf Anteil B-LNR 62
a 1512/2016 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2016-02-29
PFANDRECHT EUR 87.000,--
für
b 1512/2016 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 1512/2016 VORRANG von LNR 65 vor 16
67 auf Anteil B-LNR 62
a 1833/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 264/16f)
69 auf Anteil B-LNR 62
a 2202/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 334/16z)
72 auf Anteil B-LNR 62
a 2810/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 427/16a)
81 auf Anteil B-LNR 62
a 426/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 81/17w)
82 auf Anteil B-LNR 62
a 619/2017 Rückstandsausweis 2017-01-25
PFANDRECHT EUR 21.897,58
3,38 % Z aus EUR 18.054,57 ab 21.1.2017
Kosten EUR 513,00
für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft
Landesstelle-Wien
(17 E 620/17x)
84 auf Anteil B-LNR 62
a 2041/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 422/17t)
86 auf Anteil B-LNR 62
a 3303/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 666/17z)
87 auf Anteil B-LNR 62
a 4443/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

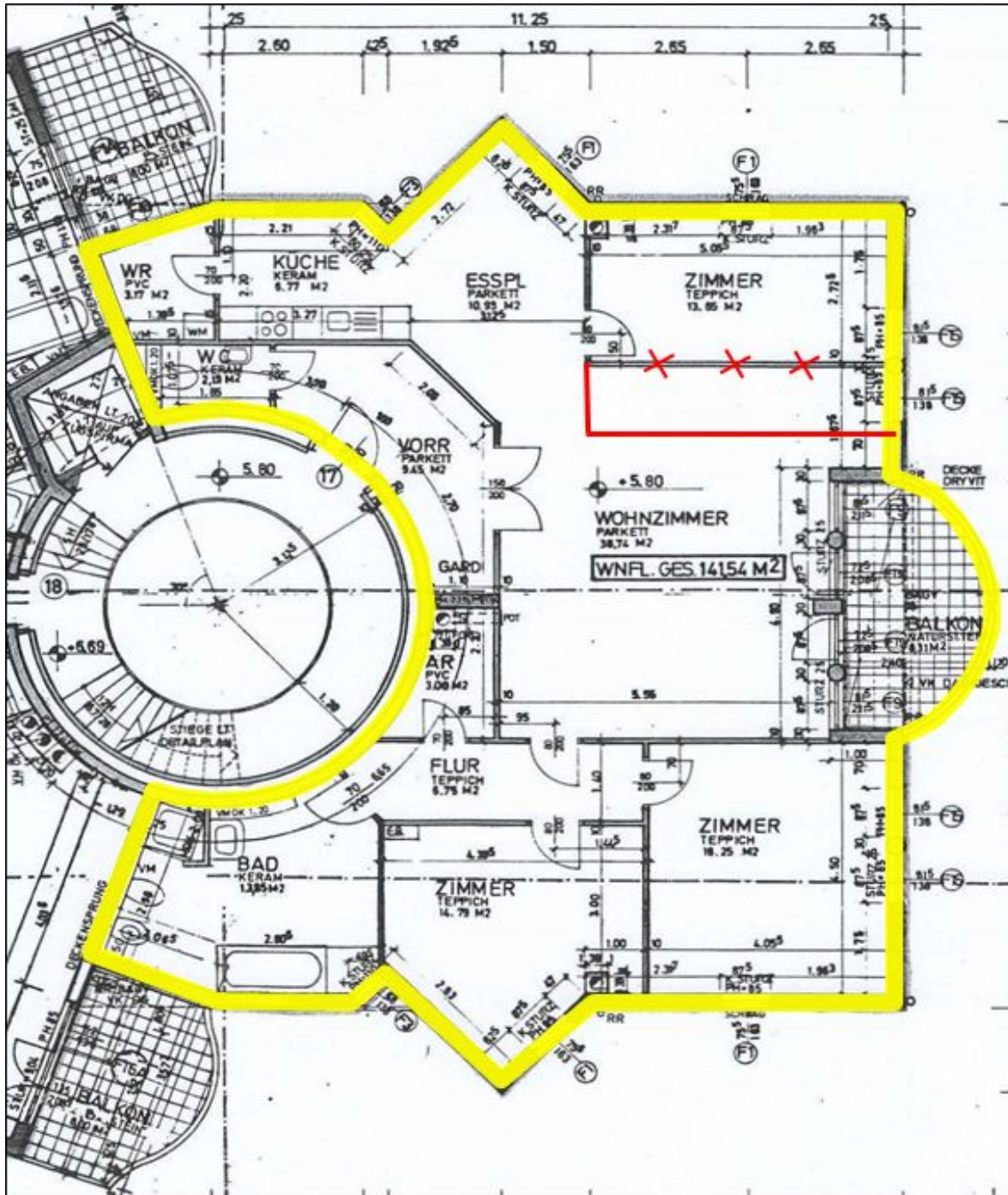
- (23 C 876/17g)
- 88 auf Anteil B-LNR 62
a 6166/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1185/17y)
- 90 auf Anteil B-LNR 62
a 770/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 162/18h)
- 92 auf Anteil B-LNR 62
a 2409/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 490/18y)
- 95 auf Anteil B-LNR 62
a 3544/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 766/18g)
- 97 auf Anteil B-LNR 62
a 5325/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 1122/18k)
- 99 auf Anteil B-LNR 62
a 561/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 101/19i)
- 102 auf Anteil B-LNR 62
a 2610/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 451/19k)
- 104 auf Anteil B-LNR 62
a 3773/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 865/19t)
- 108 auf Anteil B-LNR 62
a 4992/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 1157/19h)
- 110 auf Anteil B-LNR 62
a 6131/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(23 C 979/19g)
- 112 auf Anteil B-LNR 62
a 953/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 258/20d)
- 113 auf Anteil B-LNR 62
a 1898/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 490/20x)
- 116 auf Anteil B-LNR 62
a 1269/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 321/23y)
- 119 auf Anteil B-LNR 62
b 4705/2024 IM RANG 2644/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-04
PFANDRECHT vollstr EUR 2.029,86
samt 2,375 % Z pro Quartal
1/4jährl Kapitalisierung seit 25.9.2023
Kosten EUR 134,28, EUR 355,68 EUR 203,16 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft FN 205340x
(24 E 41/24m beigetreten zu 24 E 26/24f)
- 120 auf Anteil B-LNR 62
a 4758/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 320.000,-- Antragskosten EUR
975,-- für
(24 E 70/24a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BEILAGE 2

WOHNUNGSGRUNDRISS



FOTODOKUMENTATION



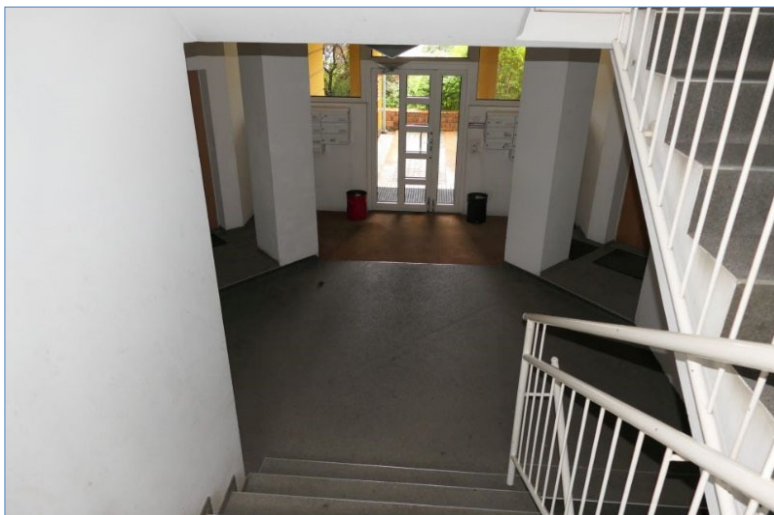
Ansicht Griesingergasse



Hauszugang



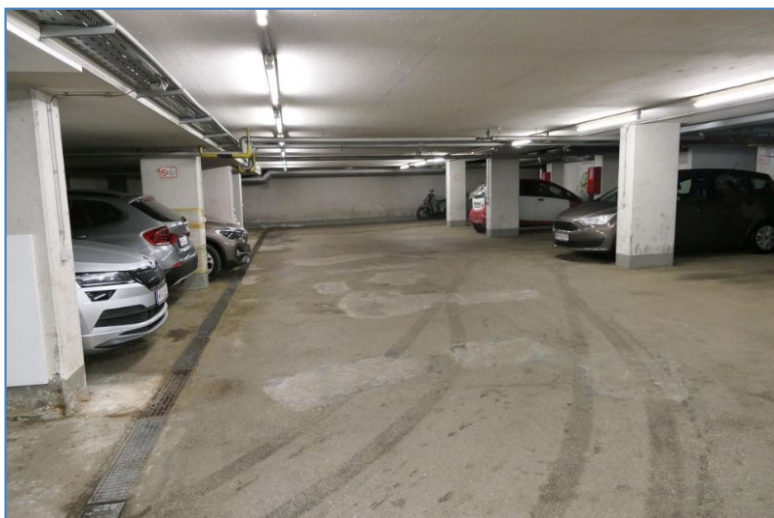
Innenhof



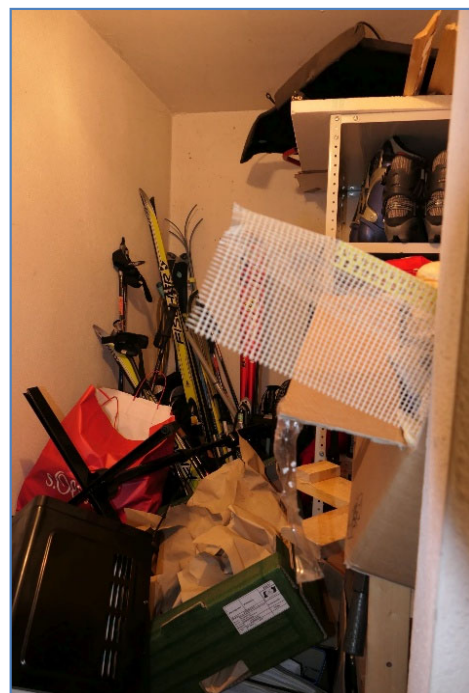
Stiegenhaus



Fahrradraum



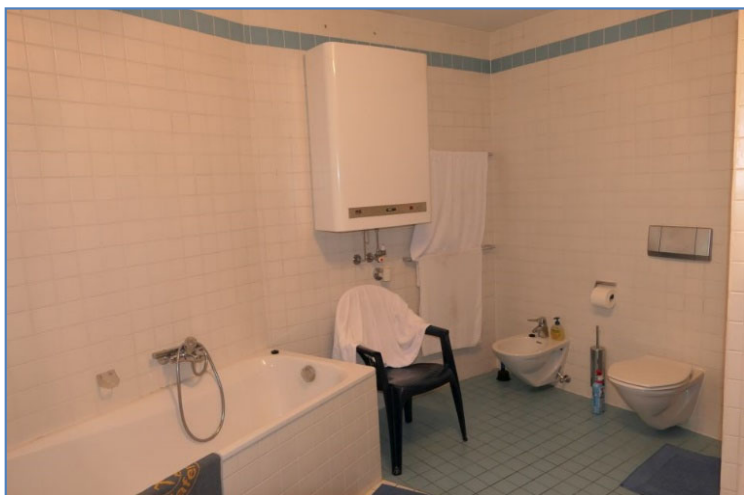
Garage



Kellerabteil



Küche



Bad

Zimmer

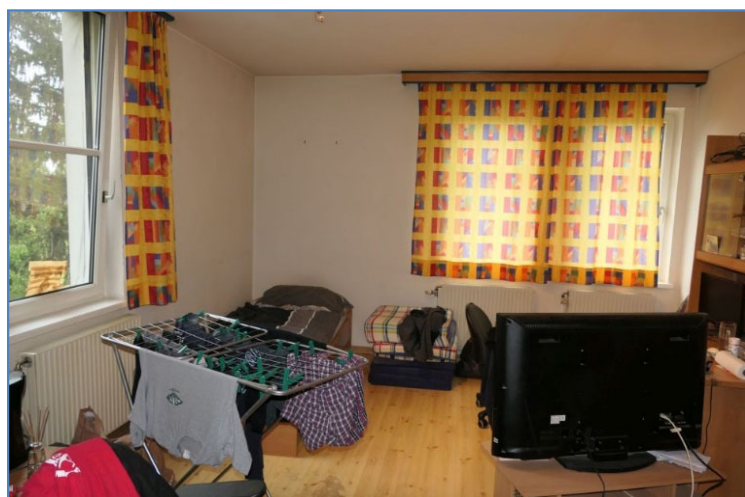




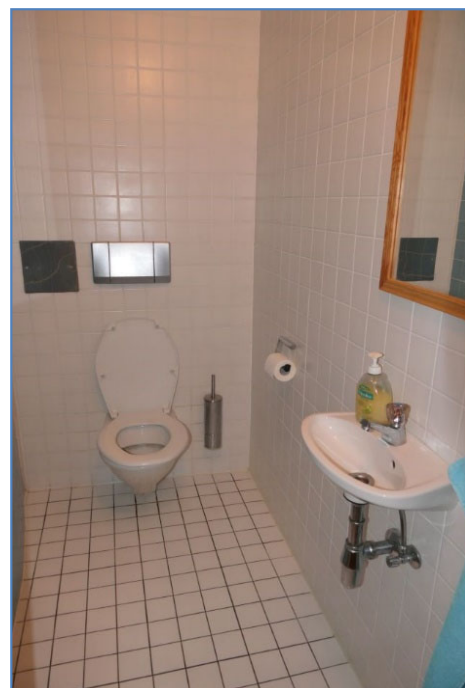
Wohnzimmer



Essplatz



Zimmer



WC



Zimmer



WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen Miteigentümern der Liegenschaft
Einlagezahl 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf, Bezirksgericht Fünfhaus, mit
dem Grundstück 590/8 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt), Griesingerg. 26:

1. Michael Amon, geb. 25.02.1954,
1140 Wien, Griesingergasse 26/6
2. PENSION AND FINANCIAL CONSULTING Gesellschaft m.b.H., FN
201919s, 1140 Wien, Griesingergasse 26/17
3. Reinhard Troppmair, geb. 03.09.1966,
1140 Wien, Griesingergasse 26/2
4. Fabien Burnier, geb. 08.10.1972,
5. Karine Burnier, geb. 17.03.1973,
beide: 1140 Wien, Griesingergasse 26/3
6. Zürich Versicherungs-Aktiengesellschaft, FN 89577 g,
1010 Wien, Schwarzenbergplatz 15
7. Armin Pichler, geb. 28.12.1969,
1140 Wien, Griesingergasse 26/7
8. Mag. Günther Matouschek, geb. 16.01.1970,
9. Mag. Sonja Glaser-Matouschek, geb. 19.05.1971,
beide: 1140 Wien, Griesingergasse 26/11
10. Klaus Kotek, geb. 04.10.1961,
1140 Wien, Griesingergasse 26/12
11. Wolfgang Rieder, geb. 26.02.1974,
1140 Wien, Griesingergasse 26/13
12. DI Thomas Tik, geb. 28.11.1964,
1140 Wien, Griesingergasse 26/14
13. Peter Gala, geb. 18.08.1969,
1140 Wien, Griesingergasse 26/15

Dr. Engelbert Petrasch und Dr. Gerhard Schüssler
Öffentliche Notare
Partnerschaft

1010 WIEN · KOHLMARKT 9
TELEFON: (01) 533 90 79 o. 533 70 98
TELEFAX: (01) 535 05 66 o. 533 70 98/30
E-MAIL: engelbert.petrasch@notar.at
N 101003



FN 205593v FIRMENBUCH WIEN
UID ATU 50887704 · DVR 0820261

1010 WIEN · PETERSPLATZ 4
TELEFON: (01) 533 42 32
TELEFAX: (01) 533 32 36
E-MAIL: gerhard.schuessler@notar.at
N 100105

14. Ernst Gager, geb. 25.03.1953,
1140 Wien, Griesingergasse 26/16
15. Dr. Johannes Furlinger, geb. 25.06.1958,
1140 Wien, Griesingergasse 26/17
16. Mag. Wolfgang Rüdiger, geb. 09.12.1952,
1140 Wien, Griesingergasse 26/20
17. Gudrun Holzhauser, geb. 25.03.1965,
18. Franz Täubl, geb. 31.03.1961,
beide: 1140 Wien, Griesingergasse 26/19

Festgehalten wird, dass die Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft (FN 89577 g) mit Hauptversammlungsbeschluss vom 07.06.2002 ihren Firmenwortlaut in Zürich Versicherungs-Aktiengesellschaft geändert hat, und diese Änderung am 21.09.2002 in das Firmenbuch eingetragen wurde.

I.

Die in der Spalte 2 der Tabelle ./I verzeichneten Personen sind derzeit zu den in Spalte 3 angegebenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf**, untrennbar verbunden mit dem in Spalte 4 bezeichneten Wohnungseigentum.

PENSION AND FINANCIAL CONSULTING Gesellschaft m.b.H., FN 201919s, Reinhold Troppmair, geb. 03.09.1966, Fabien Burnier, geb. 08.10.1972, Karine Burnier, geb. 17.03.1973, Mag. Günther Matouschek, geb. 16.01.1970, und Mag. Sonja Glaser-Matouschek, geb. 19.05.1971, sind außerbücherliche Miteigentümer zu den in Spalte 5 genannten Anteilen.

Im Lastenblatt sind nachstehende Pfandrechte und Rechte einverleibt:

```

***** C *****
1 a 4683/1988
    DIENSTBARKEIT des Rechtes der Errichtung, Einmündung und
    des Bestandes eines Anschlußkanales und Mitbenützung des
    Kanales auf Gst 590/8 für Gst 590/2 in EZ 3265 gem Pkt VIII
    b) Vertrag 1988-05-24
2 a 315/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 19 WEG gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 1999-12-14
3 auf Anteil B-LNR 13
    a 3665/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-03-20
      PFANDRECHT 1,500.000,--
      6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 300.000,-- für Raiffeisen
      Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
4 auf Anteil B-LNR 13
    a 3665/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-03-20
      PFANDRECHT 1,958.000,--
      6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 391.000,-- für Raiffeisen
      Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
7 auf Anteil B-LNR 8
    a 4673/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-07-14
      PFANDRECHT 1,031.000,--
      6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 206.000,-- für Raiffeisen
      Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
8 auf Anteil B-LNR 8
    a 4673/2000 Schuldschein 2000-06-23
      PFANDRECHT Höchstbetrag 1,638.000,--
      für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft
      im Range nach CLNR 7
    b 4673/2000 Kautionsband
  
```

- 9 auf Anteil B-LNR 15
 - a 5916/2000 Pfandurkunde 2000-10-20
PFANDRECHT Höchstbetrag 5,980.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 - b gelöscht
- 10 auf Anteil B-LNR 16
 - a 6803/2000 Klage gem § 13c WEG (6 C 1460/00)
- 11 auf Anteil B-LNR 16
 - a 424/2001 Urkunde 2000-12-07
PFANDRECHT vollstr 23.311,34
10 % Z aus den im Beschluss angeführten Beträgen und
Zeiträumen, Kosten 4.520,16, 4 % Z seit 2000-12-07, Ko ds
Antr 2.773,68 für WE-Gemeinschaft 1140 Wien, Griesingerg.
26 (11 E 8/01)
- 13 auf Anteil B-LNR 16
 - a 2487/2001 Klage gem § 13c Abs 3-5 WEG (6 C 480/01)
- 14 auf Anteil B-LNR 16
 - a 3106/2001 Urkunde 2001-05-04
PFANDRECHT vollstr 19.658,40
10 % Z aus den im Beschluss angeführten Beträgen und
Zeiträumen, Kosten 4.388,16, 4 % Z seit 4.5.01, Ko ds Antr
3.067,68 für WE-Gemeinschaft 1140 Wien, Griesingerg. 26
(11 E 75/01)
- 15 auf Anteil B-LNR 18
 - a 4763/2001 Pfandurkunde 2000-08-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 5,000.000,--
für Bank Austria Aktiengesellschaft
- 16 auf Anteil B-LNR 18
 - a 4763/2001 Schuldschein und Pfandurkunde 2001-02-21
PFANDRECHT 2,200.000,--
für Eva Dolezal geb 1945-05-08
in Range nach CLNR 15
- 17 auf Anteil B-LNR 16
 - a 6166/2001 Urkunde 2001-07-06
PFANDRECHT vollstr 10.262,40
12 % Z aus 5.149,20 ab 1.11.99, 12 % Z aus 5.113.20 ab
1.2.00, Kosten 2.827,12, 4 % Z seit 6.7.01, 230,--, Ko ds
Antr 3.179,30 für WTA Heizungs- und Sanitärinstallationen
GmbH (11 E 165/01)
- 20 auf Anteil B-LNR 16
 - a 3205/2002 Urkunde 2002-04-30
PFANDRECHT vollstr EUR 949,06
8 % Z aus EUR 949,06 ab 2000-09-28, Kosten EUR 205,34 samt
4 % Z seit 2002-04-30, Antragskosten EUR 203,50 für
Dr. Veronika Cortolezis (11 E 103/02a)
- 21 auf Anteil B-LNR 16
 - a 88/2003 Urkunde 2002-11-19
PFANDRECHT vollstr EUR 3.424,98
10 % Z ab 1.11.02, Kosten 436,55, 4 % Z seit 19.11.02, Ko
ds Antr 300,12 für WE-Gemeinschaft 1140 Wien, Griesingerg.
26 (11 E 3/03)
- 22 auf Anteil B-LNR 22 23
 - a 698/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2003-02-03
PFANDRECHT EUR 98.900,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 9.800,-- für Raiffeisen
Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
- 23 auf Anteil B-LNR 22 23
 - a 1239/2003 Pfandurkunde 2003-02-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 197.600,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
- 24 auf Anteil B-LNR 14
 - a 1831/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2003-04-08
PFANDRECHT EUR 75.000,--
samt 6 % Z, 7 % VuZZ, NGS Höchstbetrag EUR 15.000,-- für
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 25 auf Anteil B-LNR 16
 - a 2035/2003 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 406/03v)
 - b 3093/2003 Pfandrecht siehe C-LNr. 26
- 26 auf Anteil B-LNR 16
 - a 3093/2003 IM RANG 2035/2003 Urkunde 2003-04-30
PFANDRECHT vollstr EUR 1.528,58
je 10 % Z aus EUR 306,02 av 2002-12-01 bis 2002-12-31, aus
EUR 611,66 ab 2003-01-01 bis 2003-01-31, aus EUR 917,30 ab
2003-02-01 bis 2003-02-28, aus EUR 1.222,94 ab 2003-03-01
bis 2003-03-31, aus EUR 1.528,58 ab 2003-04-01, Kosten EUR
228,91 samt 4 % Z seit 2003-04-30, Antragskosten EUR 235,67
für WE-Gemeinschaft 1140 Wien, Griesingerg. 26
(11 E 95/03a)

28 auf Anteil B-LNR 16
a 5972/2003 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
vollstr EUR 3.720,34, 10 % Z aus 3.698,54 ab 3.4.2000,
Kosten EUR 462,26, 4 % Z seit 15.2.2000, 295,62, 10,20,
25,--, 7,50, Ko ds Antr für K.Ludwig Gesellschaft m.b.H.
Möbel Ludwig (11 E 190/03)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
***** 2004-03-17 19:10,38095 10 ***** ZEILEN: 310

II.

Aufgrund der Tatsache, dass im Jahre 2001 und 2002 Wohnungen ohne zugeordnete Stellplätze verkauft wurden und diese Kaufverträge nicht im Grundbuch eingetragen werden konnten bzw. durch Inkrafttreten des WEG 2002 am 01.07.2002 wurde eine neuerliche Bewertung der Liegenschaftsanteile, insbesondere die selbständige Bewertung der KFZ-Stellplätze zum Zwecke der Einverleibung selbständigen Wohnungseigentums an diesen notwendig.

III.

Die Nutzwerte wurden aufgrund des Gutachtens des staatlich befugten und beeideten Zviltechnikers DI Franz Leppa vom 14. Jänner 2002 und mit Entscheidung der Magistratsabteilung 16, Schlichtungsstelle, vom 02.04.2003, MA 16-Schli-ZS 2026/2003 gemäß §§ 9 Abs. 2 und 8 des WEG 2002 neu festgesetzt. Aufgrund Mitteilung der MA 16 vom 02.04.2003 ist diese Entscheidung gemäß § 40 Abs. 1 MRG nicht außer Kraft getreten.

IV.

Im Hinblick auf die erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung zur Berichtigung bzw. Abänderung ihrer Miteigentumsanteile und der Bezeichnungen des Wohnungseigentumes gemäß diesem Gutachten und der Entscheidung der MA 16. Diese Veränderung der Mindestanteile hat keinen Einfluss auf den ursprünglichen, beim Kauf der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis, unabhängig davon, ob die Anteile durch diese Neufeststellung der Nutzwerte erhöht oder vermindert werden, sodass zwischen den Vertragsparteien diesbezüglich keine Ausgleichszahlungen stattfinden.

V.

Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle ./I in Spalte 5 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

VI.

In Erfüllung dieses Wohnungseigentumsvertrages und der im Wohnungseigentumsgesetz normierten Übertragungspflicht erteilen sämtliche Vertragsparteien hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile und Einverleibung des abgeänderten Eigentumsrechtes und Wohnungseigentums für die in der Tabelle ./I in Spalte 7 genannten Personen zu den in Spalte 5 bezeichneten Anteilen samt dem in Spalte 6 bezeichneten Wohnungseigentum an der Liegenschaft **Einlagezahl 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf**, hinsichtlich der Miteigentümer Fabien Burnier, geb. 08.10.1972, und Karine Burnier, geb. 17.03.1973, Mag. Günther Matouschek, geb. 16.01.1970, und Mag. Sonja Glaser-Matouschek, geb. 19.05.1971, sowie Gudrun Holzhauser, geb. 25.03.1965, und Franz Täubl, geb. 31.03.1961, jeweils unter gleichzeitiger Verbindung ihrer Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002.

VII.

Im Hinblick auf das nunmehrige selbständige Wohnungseigentum an den KFZ-Stellplätzen vereinbaren sämtliche Miteigentümer, dass, abweichend von der Dreijahresfrist des WEG 2002, auch nach Ablauf dieses Zeitraumes eine Übertragung der Miteigentumsanteile, verbunden mit KFZ-Abstellplätzen, nur an Wohnungseigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf**, Griesingergasse 26, erfolgen darf.

Die Miteigentümer verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag (einschließlich Beilagen) übernommen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger in vollem Umfang zu übertragen.

VIII.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Zustimmung aller Miteigentümer.

Im übrigen gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils letzten Fassung.

IX.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten sowie alle daraus zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben trägt die Zürich Versicherungs-Aktiengesellschaft zur Gänze. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder für sich.

X.

Die Betriebskosten werden, beginnend mit dem der Vertragserstellung folgenden Beginn des neuen Abrechnungsjahres, somit ab 01.01.2005, abweichend von den Bestimmungen des WEG, nicht nach den reinen Nutzwerten, sondern nach den Nutzwerten, abzüglich der Nutzwerte der Gärten der einzelnen Wohnungen, jedoch zuzüglich der Nutzwerte der nunmehr selbständigen Stellplätze, aufgeteilt.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Anmerkung dieser Vereinbarung gemäß § 32 WEG 2002 im Lastenblatt der **Einlagezahl 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf**.

XI.

Herr **Mag. Utz ROTHLAUER**, geb. 21.07.1966, Notarsubstitut, 1010 Wien, Petersplatz 4, wird hiermit bevollmächtigt, auch in notarieller Form, namens sämtlicher Vertragsparteien allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages zu unterfertigen, welche erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Eintragung der Änderungen der Nutzwerte laut diesem Vertrag im Grundbuch durchzuführen.

XII.

Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 14.12.1999, insbesondere im Hinblick auf die Verpflichtungen zur Instandsetzung, unverändert aufrecht.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welcher nach grundbücherlicher Durchführung beim Hausverwalter hinterlegt wird.

Jeder Miteigentümer kann gegen Kostenersatz eine einfache oder beglaubigte Kopie erhalten.

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

1. Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft,
1010 Wien, Schwarzenbergplatz 15 (FN 89577 g),
2. Herrn **Michael AMON**, geb. 25.02.1954, freier Autor,
1140 Wien, Griesingergasse 26/6,

wie folgt:

I.

Die Zürich Kosmos Versicherungen Aktiengesellschaft ist Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf**, Bezirksgericht Fünfhaus, mit dem Grundstück 590/8 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt), Griesingergasse 26.

Die in der Spalte 1 der Beilage ./1 genannten Personen haben die in der Spalte 6 genannten Wohnungen samt vorläufigen Miteigentumsanteilen erworben.

II.

Der in der Beilage ./1 in Spalte 5 angeführte Nutzwert wurde mit dem Gutachten des staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs für Bauwesen DI Franz LEPPA, GZ 1050-99 vom September 1999 festgesetzt.

Sämtliche Vertragsparteien sind mit dieser Berechnung einverstanden; das Gutachten ist nicht gem. § 3 Abs. 2 bei Gericht angefochten worden.

III.

Alle Vertragsparteien stellen fest, daß der in der Beilage ./1 in Spalte 2 angeführte Mindestanteil dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entspricht.

Nachstehende Räumlichkeiten verbleiben im gemeinsamen Eigentum:

- 1 Hobbyraum
- 1 Waschküche
- 1 Aufzugsmaschinenraum
- 1 Fernwärmeraum
- 1 Müllraum
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

IV.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Einheit oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

V.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 Abs 1 WEG 1975 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft **EZ 3294 Grundbuch 01206 Hütteldorf**, das Eigentumsrecht für die in der Beilage ./1 in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 2 genannten Anteilen einverleibt werde.

VI.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt I. genannten Liegenschaft bei den in Beilage ./1 Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalte 6 bezeichneten Räumlichkeit einverleibt werde.

VII.

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlässen und von Beträgen für Aufwendungen der Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungs- und Erhaltungsbeträgen, Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Sturm-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherungsverträgen sowie Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werkverträgen mit den Arbeitern für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserungen der Liegenschaft besorgenden Unternehmen wird auf die Dauer von fünf Jahren ein gemeinsamer Verwalter bestellt, und zwar die

Karina Plech Gesellschaft m.b.H.
1010 Wien, Rotenturmstraße 27/4/7
bzw. deren Rechtsnachfolger.

Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 18 Abs. 1 Ziff. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gem. § 13 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes nur insoweit berührt, als es sich um die Einhebung der Aufwendungen gem. § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandssicherung der Liegenschaft handelt.

Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse, werden nach außen hin durch den Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem soviele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßige Anteile aufzuweisen hat.

Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr im Haus zur Einsichtnahme aufzulegen. Sofern gegen die Jahresabrechnung nicht binnen einem Monat nach Vorlage Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt.

Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung.

Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, das nach den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentumshäusern verlautbarten Sätzen zu leisten ist.

VIII.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zustehenden Wohnungseinheiten mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere § 13 (3), ergibt.

Die Aufteilung erfolgt im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Nutzwerten.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung, der Türen, insbesondere der Eingangstüre, des Fußbodens und sonstiger Reparaturen hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich nebst den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage gem. § 16 WEG zu bilden und nehmen zur Kenntnis, daß ab 01.01.2000 vorläufig monatlich ein Betrag von S 2,-- pro m2 Nutzfläche eingehoben wird.

Im Falle des Eigentumswechsels geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger überzubinden.

IX.

Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Sämtliche Aufwendungen des Hauses werden ab Stichtag 01.01.2000 gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes von den jeweiligen Miteigentümern im Verhältnis der von ihnen übernommenen Nutzwerte getragen.

Ausfälle bei einzelnen Wohnungseigentümern betreffend die obgenannten Kosten sind im Falle der Uneinbringlichkeit gleichfalls nach diesem Schlüssel auf die restlichen Miteigentümer aufzuteilen, wobei die Miteigentümer hierfür gemeinschaftlich haften.

Alle nach § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonats fällig.

X.

Die durch diesen Wohnungseigentumsvertrag und seine grundbücherliche Durchführung entstandenen Gebühren, Kosten und Abgaben tragen in analoger Anwendung der Bestimmungen des § 4 Abs. 3 WEG 1975 sämtliche Vertragsparteien im Verhältnis der ihnen mit diesem Übereinkommen übergebenen Anteile.

XI.

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer ist bereits erfolgt. Symbolisch mit der Unterfertigung dieses Übereinkommens gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten von diesem Tage angefangen auf die Übernehmer über.

XII.

Die Erhaltung der zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Fenster, Türen, bzw. Stöcke obliegt dem jeweiligen Miteigentümer unter Wahrung und Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes des Hauses. Eine andere Kostentragungspflicht muß einvernehmlich vereinbart werden.

XIII.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenso zur Rechtsnachfolgeüberbindung zu verpflichten. Diese Übertragung ist den Miteigentümern nachzuweisen.

XIV.

Alle Wohnungseigentümer unterwerfen sich der im Haus angeschlagenen Hausordnung.

Vergleich NW zu NFL: 1140 Wien, Griesingergasse 26

Top	NFL	%	NW	%
1	83,11	3,73	100,00	4,01
2	82,77	3,71	95,00	3,81
3	70,04	3,14	80,00	3,21
4	70,30	3,15	80,00	3,21
5	93,51	4,19	97,00	3,89
6	91,23	4,09	100,00	4,01
7	70,10	3,14	73,00	2,93
8	70,53	3,16	74,00	2,97
9	168,14	7,54	191,00	7,66
10	174,00	7,81	202,00	8,11
11	129,55	5,81	151,00	6,06
12	130,89	5,87	159,00	6,38
13	119,80	5,37	141,00	5,66
14	123,61	5,55	151,00	6,06
15	129,87	5,83	140,00	5,62
16	125,89	5,65	123,00	4,94
17	139,05	6,24	144,00	5,78
18	125,52	5,63	118,00	4,74
19	116,63	5,23	135,00	5,42
20	114,63	5,14	138,00	5,54
	2229,17	100,00	2492	100,00

Mietvertrag

Vermieter: _____

Mieter: _____

Mietgegenstand

Vermietet wird ein Zimmer in der Wohnung Griesingergasse 26/17, 1140 Wien.

Die Wohnfläche beträgt 13,05 m². Der Mieter ist weiters berechtigt, die Küche, sowie die Sanitäreinrichtungen zu benützen. Das Zimmer ist teilmöbliert.

Dem Mieter wird 1 Wohnungsschlüssel ausgehändigt.

Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1.7.2010 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Vermieter mit einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt werden.

Für die Kündigung durch den Mieter gelte die Bestimmungen des § 30 MRG.

Mietzins

Der vereinbarte Mietzins beträgt pauschal € 300.- monatlich und ist bis spätestens 5. Des Monats zu entrichten.

Im Mietzins sind sämtliche anteilige Betriebskosten sowie die verbrauchte Energie enthalten.

Wien, am 3.1.2012

Vermieter: _____

Mieter

Beilage

Kopie Meldezettel

Wien, am 16.11.2022

Zahlungsbestätigung Untermiete

Ich bestätige als Eigentümer der Wohnung Griesingergasse 26/17, 1140
Wien, dass

Herr

seit längerer Zeit als Untermieter ein Zimmer der Wohnung bewohnt.

Die Untermiete beträgt **€ 250.- netto** monatlich und wurde von Hrn.
Dolezal jeweils pünktlich bezahlt.