

Exekutionssache: BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 03.07.2025
74 E 87/25k

Betreibende Partei: Sparkasse Baden
Hauptplatz 15
2500 Baden

vertreten durch: Gruböck, Folta & Ferrari GF2 Rechtsanwälte OG
Beethovengasse 4-6/3/1
2500 Baden

Verpflichtete Partei: Vesna Djordjevic
Khunngasse 9/6
1030 Wien

wegen: EUR 350.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

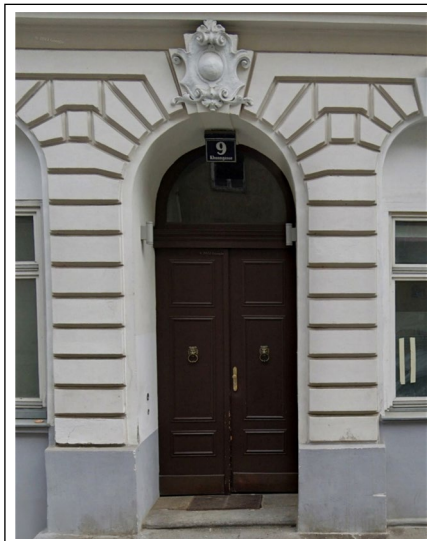
B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile

1030 Wien, Khunngasse 9

GB 01006 Landstraße, EZ 2529, GST-NR 1126/66

**B-LNR 9: 43/1823-Anteile verbunden mit
Wohnungseigentum an W Top 6**



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.3.1. Beilagen	5
1.4. Literatur.....	5
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens.....	6
2. Befund	8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	8
2.1.1. Grundbuch	8
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt	10
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt	10
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft.....	11
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung	15
2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946	15
2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte	16
2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass	18
2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten.....	18
2.3. Beschreibung des Gebäudes	19
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes	20
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	20
2.4. Beschreibung der Wohnung Top 6	20
2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	21
2.4.2. Einreichplan Top 6	22
2.4.3. Nutzflächen Top 6	22
2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte.....	23
2.4.5. Außenanlagen	24
2.4.6. Zubehör	24
2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten.....	24
3. Wertermittlung	25
3.1. Allgemeines.....	25
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1. Ermittlungsmethode	26
3.2.2. Sachwertermittlung	26
3.2.3. Ertragswertermittlung	27
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode	27
3.3. Vergleichswertverfahren	28
3.3.1. Generelles	28
3.3.2. Anpassungen	28
3.4. Ertragswertverfahren.....	31
3.4.1. Generelles	31
3.4.2. Jahresrohertrag.....	31
3.4.3. Bewirtschaftungsaufwand	31
3.4.4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes	32
3.4.5. Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz	32

4. Bewertung	35
4.1. Ertragswert Top 6	35
4.1.1. Anteiliger Bodenwert.....	35
4.1.2. Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz.....	35
4.1.3. Liegenschaftszinssatz.....	36
4.1.4. Nutzungsdauer.....	36
4.1.5. Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	36
4.1.6. Rechte und Lasten.....	37
4.1.7. Marktsituation.....	37
4.2. Verkehrswertermittlung	39
4.3. Marktanpassung.....	39
5. Zusammenfassung	40
6. Beilagen.....	41
6.1. Fotos vom 03.09.2025.....	41
6.2. Einreichplan Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 21.06.2007	48
6.3. Baubewilligung Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 06.08.2007	55
6.4. Gutachten gemäß § 37 WEG 2002 über den Bauzustand vom 18.12.2008.....	62
6.5. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 21.03.2011	65
6.6. Nutzwertgutachten vom 09.05.2011.....	66
6.7. Wohnungseigentumsvertrag vom 01.10.2012	79
6.8. Aufzug-Anzeige vom 07.11.2012.....	91
6.9. Ausführungsplan Top 6 vom 15.02.2019	92
6.10. Ausführungsplan Kellergeschoss vom 15.02.2019	93
6.11. Ausführungsplan Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 15.02.2019.....	94
6.12. Fertigstellungsanzeige Bauvorhaben vom 10.06.2020	104
6.13. Energieausweis vom 30.09.2022.....	105
6.14. Mietvertrag vom 14.05.2021	107
6.15. Mietvertragsverlängerung vom 02.06.2025	115

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile 1030 Wien, Khunnngasse 9, GB 01006 Landstraße, EZ 2529, GST-NR 1126/66, B-LNR 9: 43/1823-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 6, beauftragt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 03.07.2025** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

03.09.2025 (Datum der Befundaufnahme)

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes, der gegenständlichen Wohnung Top 6 am 03.09.2025 in Anwesenheit des Mieters, des Vertreters der betreibenden Partei sowie SV Mag. Wolfgang Schmitzer und seinen Mitarbeitern (Elke Dostal-Hapta, Thomas Griebel)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 02.09.2025:
 - *Einreichplan Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 21.06.2007*
 - *Baubewilligung Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 06.08.2007*
 - *Aufzug-Anzeige vom 07.11.2012*
 - *Ausführungsplan Top 6 vom 15.02.2019*
 - *Ausführungsplan Kellergeschoss vom 15.02.2019*
 - *Ausführungsplan Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 15.02.2019*
 - *Fertigstellungsanzeige Bauvorhaben vom 10.06.2020*
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten zu TZ 1028/2013
- Auskünfte der Hausverwaltung Gustav Petri & Co. Immobilien-Treuhand GmbH (1010 Wien, Hegelgasse 6/2) vom 04.09.2025 samt übermittelten Beilagen:
 - *Vorschreibung ab 09/2025*
 - *Reparaturrücklage*
 - *Energieausweis*
- Grundbuchsauszug vom 24.07.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (www.immoservice-austria.com/)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Kriegssachs-schädenplan um 1946
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.wien.gv.at/stadtplan, www.openstreetmaps.com, maps.google.at, www.hora.gv.at)
- Abfrage Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at/vfka)

- Lärmkarte (maps.laerminfo.at)
- Häuser Kataster nach Salzburg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Grundbuchsauszug vom 24.07.2025
- Fotos vom 03.09.2025
- Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
- Bescheide und Fertigstellungsanzeigen
- Ausführungspläne
- Energieausweis vom 30.09.2022
- Mietvertrag vom 14.05.2021 samt Mietvertragsverlängerung vom 02.06.2025
- Gutachten gemäß § 37 WEG 2002 über den Bauzustand vom 18.12.2008
- Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 21.03.2011

1.4. Literatur

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

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die Wohnung Top 6 sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

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

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

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass die gegenständlichen Grundstücke kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

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

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

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

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

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

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen könnten, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

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



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

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

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

2.1.1. Grundbuch

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
---	----------------------------------	---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 2529
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Djordjevic ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5756/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1126/66	GST-Fläche	534	
	Bauf. (10)	418	
	Bauf. (20)	116	Khunngasse 9

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 13979/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1126/66
5 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 43/1823
Vesna Djordjevic
GEB: 1969-11-25 ADR: Ebreichsdorfer Straße 5, Unterwaltersdorf 2442
b 1028/2013 IM RANG 5460/2009 Wohnungseigentum an W Top 6
c 10044/2015 Schenkungsvertrag 2015-07-23 Eigentumsrecht

***** C *****

13 a 1028/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 lt. Pkt VI, Pkt VIII, Pkt VI und X des
Wohnungseigentumsvertrag 2012-10-01

34 auf Anteil B-LNR 9
a 854/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
294/2023) Pfandurkunde 2022-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)

b 854/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
294/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 584 KG 05009 Götzendorf C-LNR 16
EZ 2529 KG 01006 Landstraße C-LNR 34

c 7878/2024 Klage (28 Cg 101/24h Landesgericht Wiener Neustadt)

d 5756/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
38

38 auf Anteil B-LNR 9
a 5756/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 6,682 %
Zinsen p.a. aus EUR 350.000,- seit 05.09.2024, 5,00 %
Zinsen p.a. aus EUR 350.000,- seit 05.09.2024, der Kosten

Seite 1 von 2

von EUR 21.803,78 samt 4 % Zinsen p.a. seit 24.03.2025,
Antragskosten EUR 2.717,72 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(74 E 87/25k)
b 5756/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 34

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

Grundbuch

18.09.2025 23:25:20

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

b 1028/2013 IM RANG 5460/2009 Wohnungseigentum an W Top 6
c 10044/2015 Schenkungsvertrag 2015-07-23 Eigentumsrecht

2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

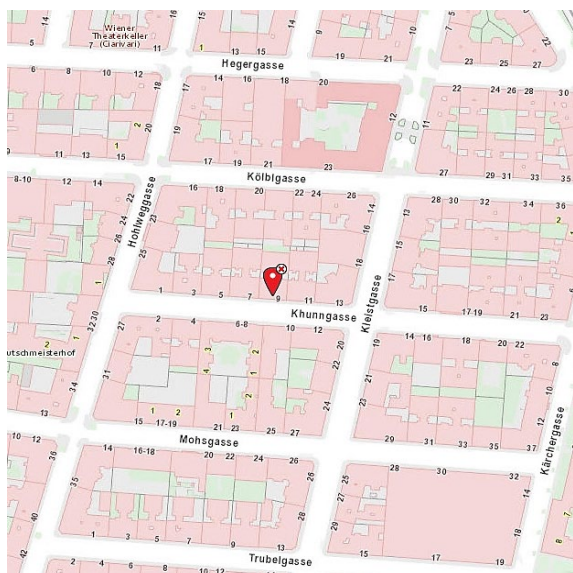
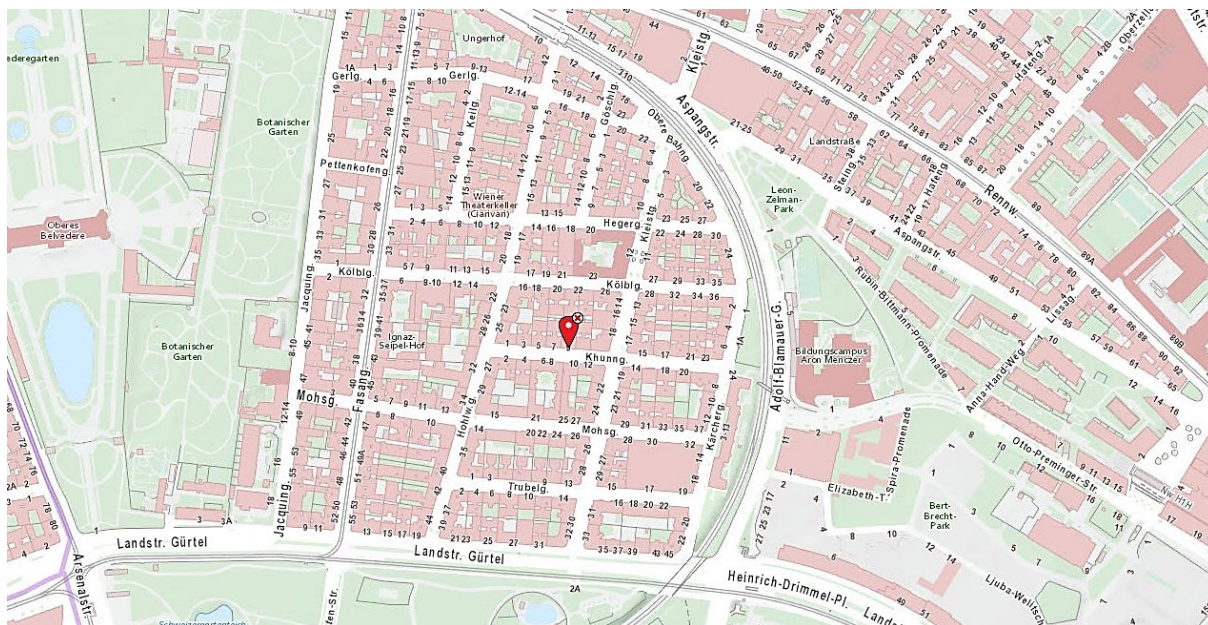
a 854/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
294/2023) Pfandurkunde 2022-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
b 854/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bruck an der Leitha -
294/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 584 KG 05009 Götzendorf C-LNR 16
EZ 2529 KG 01006 Landstraße C-LNR 34
c 7878/2024 Klage (28 Cg 101/24h Landesgericht Wiener Neustadt)
d 5756/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
38

a 5756/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 6,682 %
Zinsen p.a. aus EUR 350.000,- seit 05.09.2024, 5,00 %
Zinsen p.a. aus EUR 350.000,- seit 05.09.2024, der Kosten
von EUR 21.803,78 samt 4 % Zinsen p.a. seit 24.03.2025,
Antragskosten EUR 2.717,72 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(74 E 87/25k)
b 5756/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 34

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

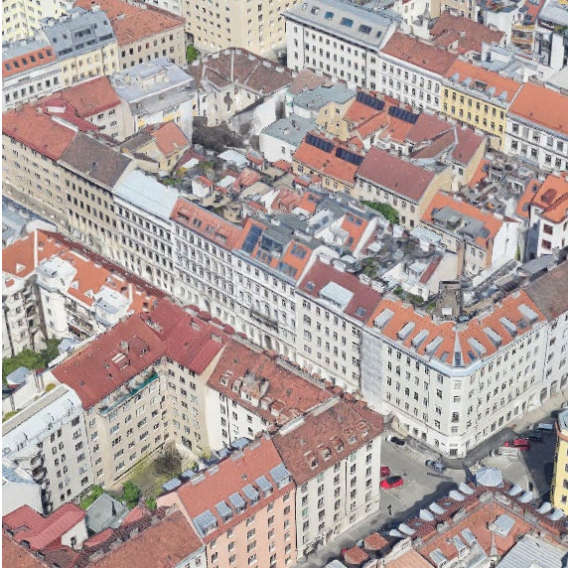
Die Khunnungasse befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße), im Stadtteil Fasanviertel, einem kleinen Grätzl (Stadtviertel), räumlich eingegrenzt durch die Jacquingasse im Westen, den Landstraßer Gürtel im Süden und den Rennweg / die S-Bahn-Stammstrecke im Nordosten. Die Khunnungasse verläuft innerhalb dieses Gebiets und liegt relativ zentral im Fasanviertel.

Der Bezirk Landstraße hat eine Einwohnerzahl von 98.881 (1. Jänner 2025); die Bevölkerungsdichte beträgt 13.380 Einwohner pro km².

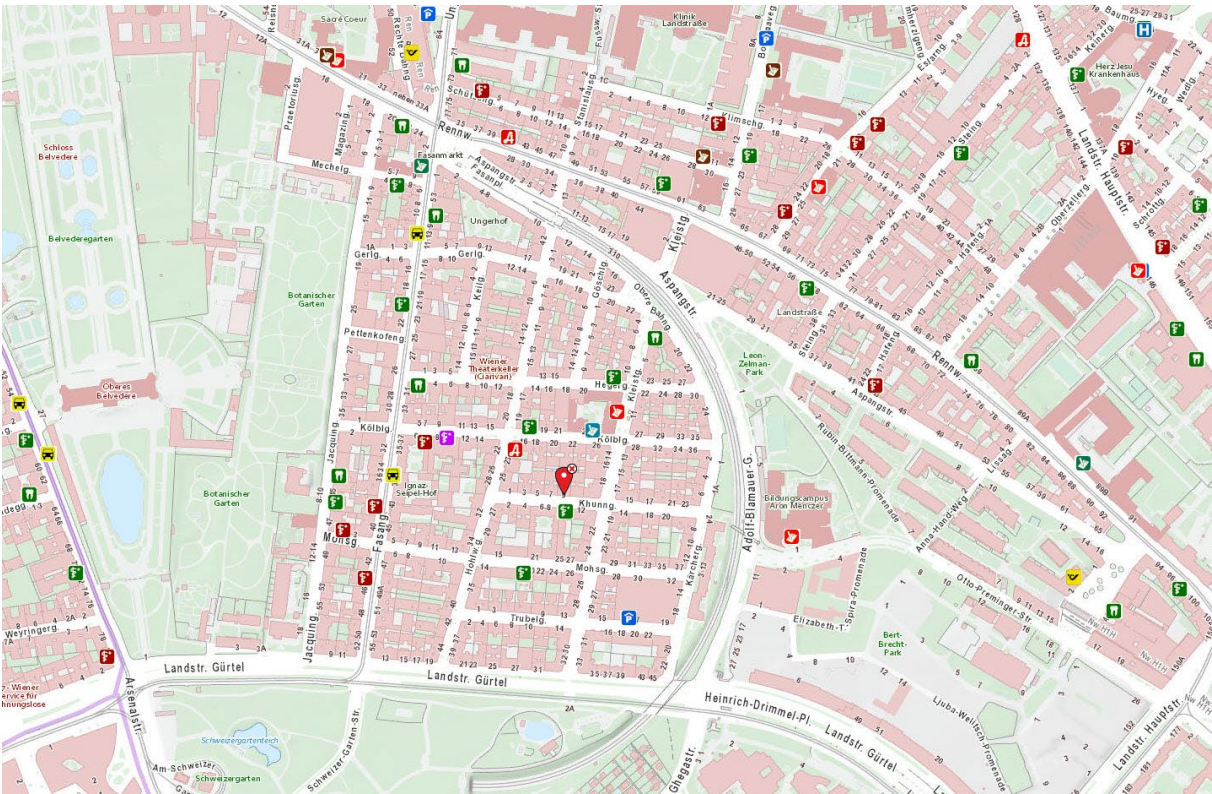


Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden in der direkten Umgebung angeboten. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Behörden, Kindergarten, Schulen, Banken etc. in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Khunnungasse ist eine einspurige Einbahnstraße. Die Kfz-Stellplatzsituation war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme entspannt, der Parkraum im 3. Bezirk wird (wie zwischenzeitig in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2h MO-FR 9-22 Uhr).

Luftbilder der Liegenschaft:



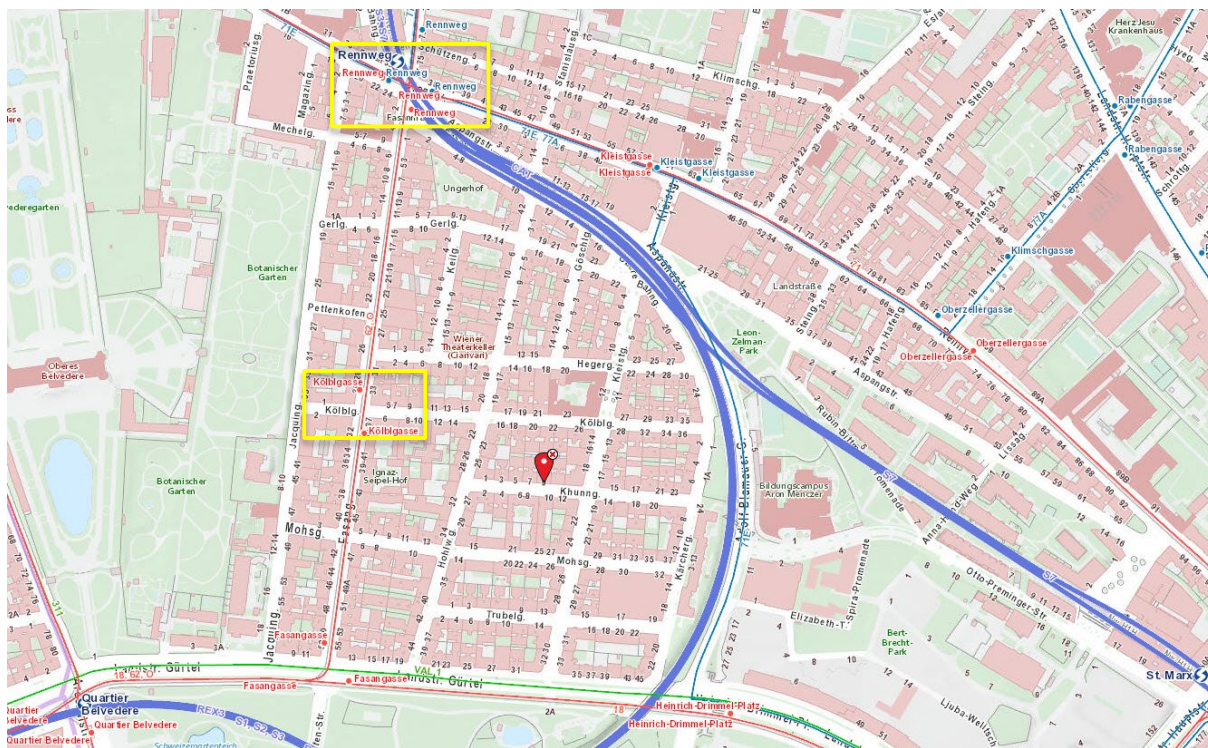
Infrastruktur Umgebung:



Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

- | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ Verkehr ☐ Öffentlicher Verkehr > ☐ Nightlines ☐ Aktuelle Verkehrslage ☐ Barrierefreier Fußverkehr ☐ Verkehrsberühmte Bereiche > ☐ Fußgängerzone ☐ Wohnstraße ☐ Begegnungszone ☐ Tempo 30-Zone ☐ Geschwindigkeitsbeschränkung > ☐ Baustelle > ☐ Einbahn | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Parken ☐ Kurzparkzone (KfZ) ☐ Kurzparkschleifen/Kurzparkzone ☐ Parkschein-/Verkaufsstelle > ☐ Parkpickert > ☐ Geltungsbereich ☐ Berechtigungszone ☐ AnrainerInnenparkplatz ☐ Behindertenparkplatz ☐ Parkgarage ☐ Parken für Busse ☐ Motorabstellplatz ☐ Ladezone | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Öffentliche Einrichtung ☐ Postfiliale ☐ Stadtservice Wien ☐ Gemeindebau ☐ Wiener Wohnen ☐ Wohnpartner ☐ Gebietsbetreuung ☐ Städtisches Amt ☐ Stadtklasse ☐ Fundservice > ☐ Friedhof ☐ Internationale Organisation ☐ Ausländische Vertretung ☐ Sirenenstandort | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Kommunikation & Wirtschaft ☐ Traumhochzeit ☐ Post-Geschäftsstelle ☐ Briefkasten ☐ Barrierefreie Bankfiliale Bank Austria ☐ Multimediation ☐ WLAN-Standort > ☐ Fahrschule ☐ Wiener Markt > ☐ Ab Hof-Verkauf ☐ Fikierstandplatz ☐ Saubere Stadt ☐ Altkostfahrsammelstelle > ☐ Hundekotackerspendler ☐ Mistplatz ☐ Problemstoffsammelstelle ☐ Mobile Problemstoffsammelstelle ☐ WC-Anlage > | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Kultur und Freizeit ☐ Ehrenwürdigkeit ☐ Primärversorgung ☐ Schwimmbad ☐ Parkanlage ☐ Spielplatz > ☐ Waldspielplatz ☐ Hundeflächen > ☐ Hundezone ☐ Hundeverbotzone ☐ Parklets | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Gesundheit & Soziales ☐ Familienhilfe ☐ Primärversorgungszentrum ☐ Primärversorgungszentrum ☐ Kinder-PVE und Kinder-Ambulanz ☐ Fachärztliches Zentrum ☐ Arztin/Arzt > ☐ Zahnärztin/Zahnarzt ☐ Krankenhaus ☐ Impfstelle ☐ Familienhebamme ☐ Defibrillator ☐ Wohn-, Pflegehaus ☐ Beratungszentrum > ☐ Sozialmarkt ☐ Trinkbrunnen | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Bildung ☐ Bücherei ☐ Kinderbetreuung ☐ Kinderbetreuung öffentlich ☐ Kinderbetreuung privat ☐ Schule ☐ Volksschule ☐ Neue Mittelschule, Wiener Mittelschule ☐ Polytechnische Schule ☐ Allgemeinbildende höhere Schule ☐ Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik ☐ Berufsschule ☐ Berufsbildende mittlere und höhere Schule ☐ Musikschule Wien ☐ Universität ☐ Volkshochschule |
|--|---|--|---|---|--|--|

Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

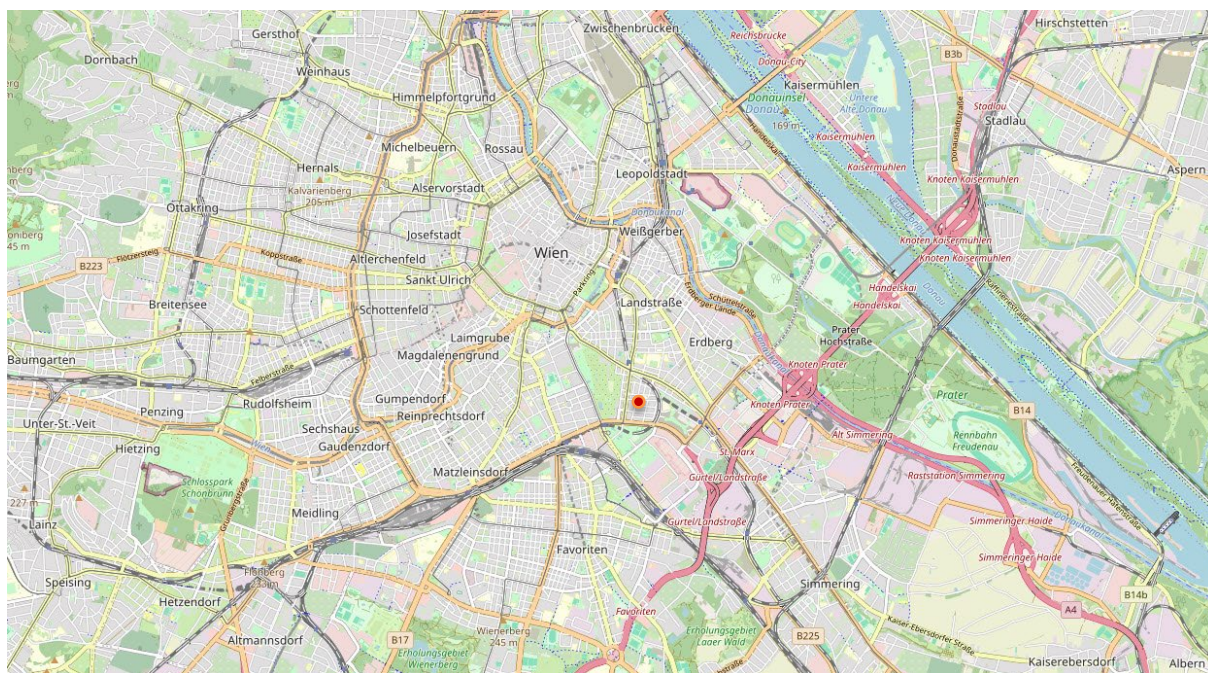


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
O (Raxstraße ↔ Bruno-Marek-Allee)	Kölblgasse	4 Gehminuten
71 (Schottenring ↔ Kaiserebersdorf)	Rennweg	7 Gehminuten
77A (Rennweg ↔ Lusthaus)	Rennweg	7 Gehminuten
S-Bahnen, regionale Reisezüge	Rennweg	7 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Die Khunngasse ist eine Einbahnstraße und über Nebenstraßen des 3. Bezirks erreichbar. Von Norden bzw. Osten kommend erreicht man die Liegenschaft über die A22, A23 Abfahrt Landstraßer Gürtel, B221 Gürtel bis Kärchergasse; von Süden über die A22, A23 Abfahrt Landstraßer Gürtel, B221 Gürtel bis Kärchergasse, von Westen über die A1, B1, B221, Jacquingasse und Mohsgasse bis Kärchergasse. Fahrtzeit A23 Knoten Landstraßer Gürtel: 4 Minuten (1,6 km), Fahrtzeit A22 Knoten Kaisermühlen: 9 Minuten (6,9 km), Fahrtzeit A1 Westautobahn Knoten Auhof 21 Minuten (14,8 km).

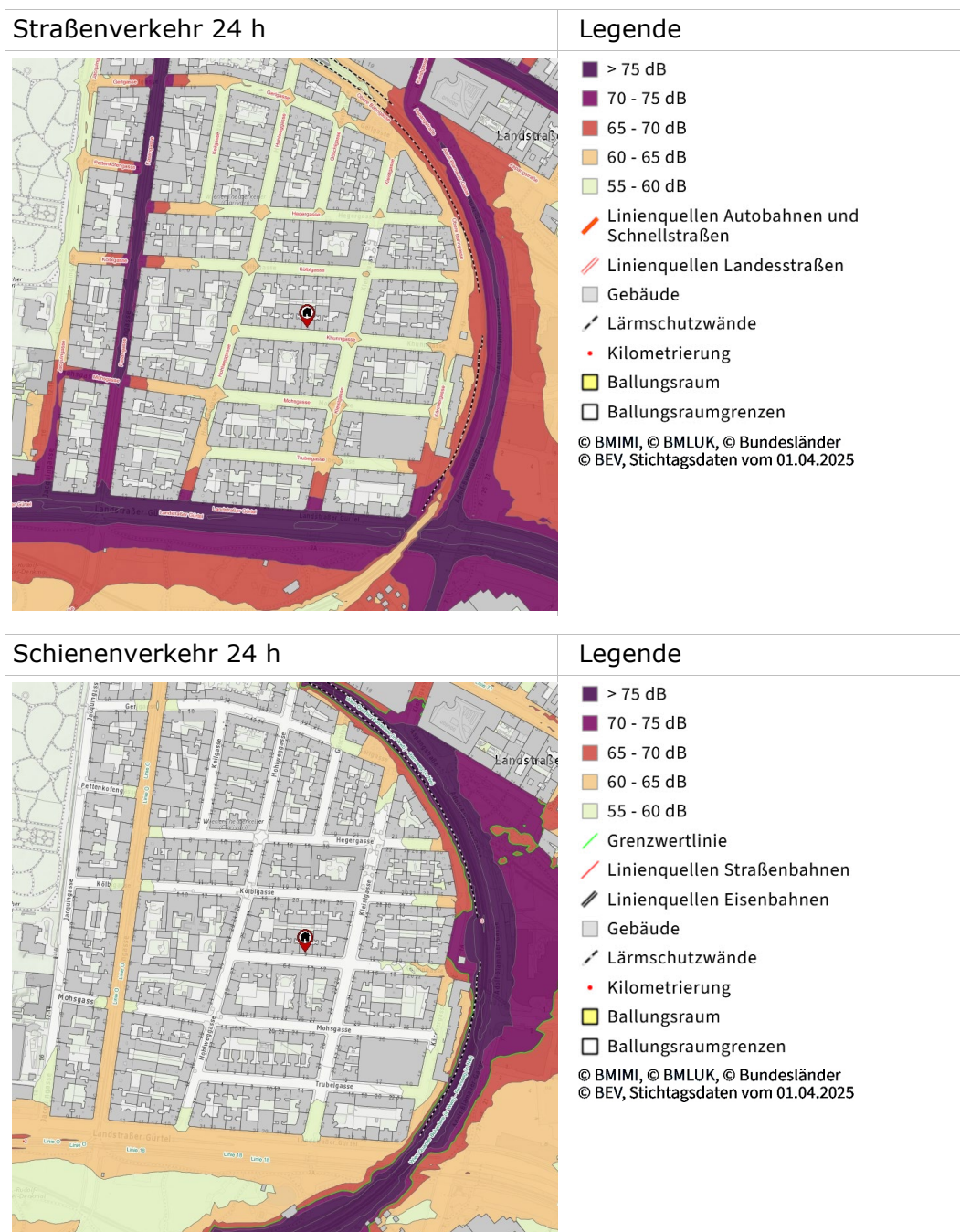


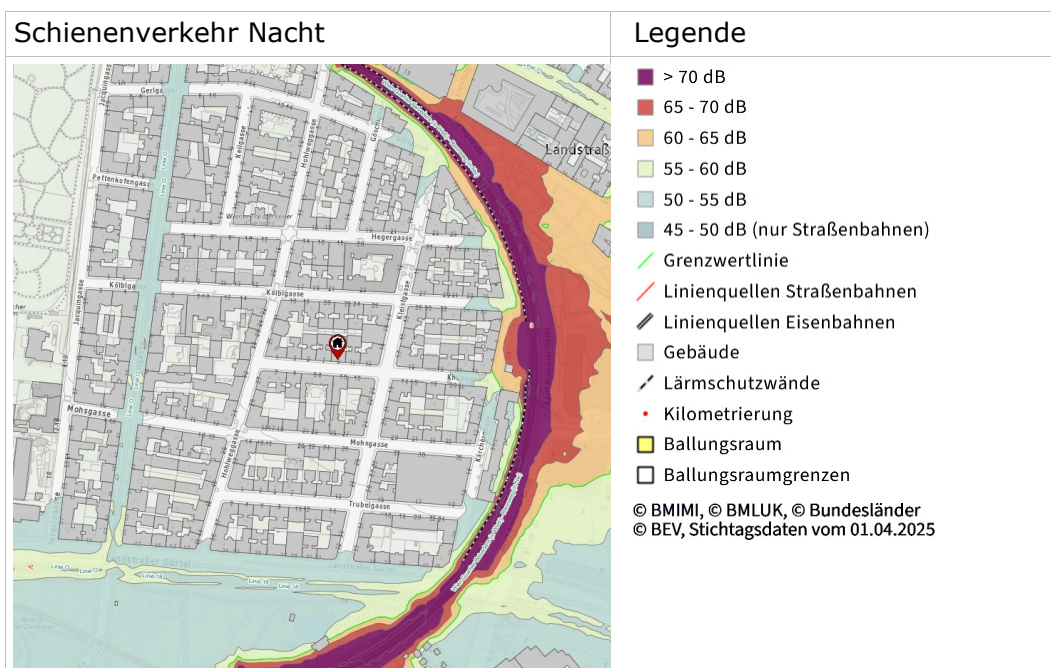
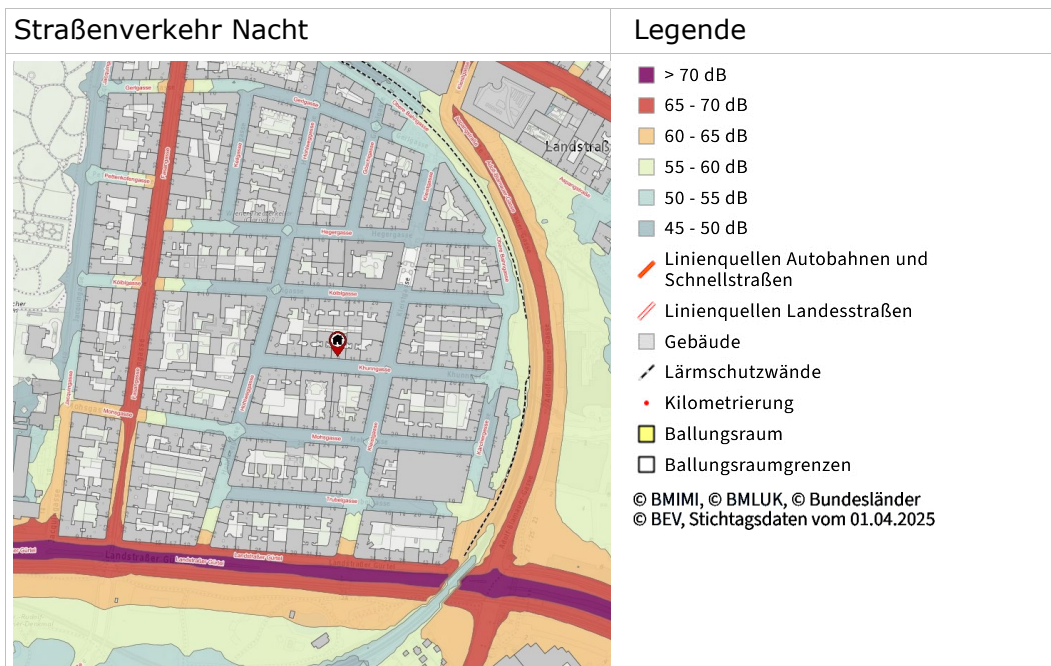
Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Die Liegenschaft befindet sich in einer normal befahrenen Einbahnstraße. Laut Lärminde des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) nicht überschritten und auch nicht der Grenzwert für den Lärm durch Schienenverkehr (70 dB am Tag und 60 dB in der Nacht).

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



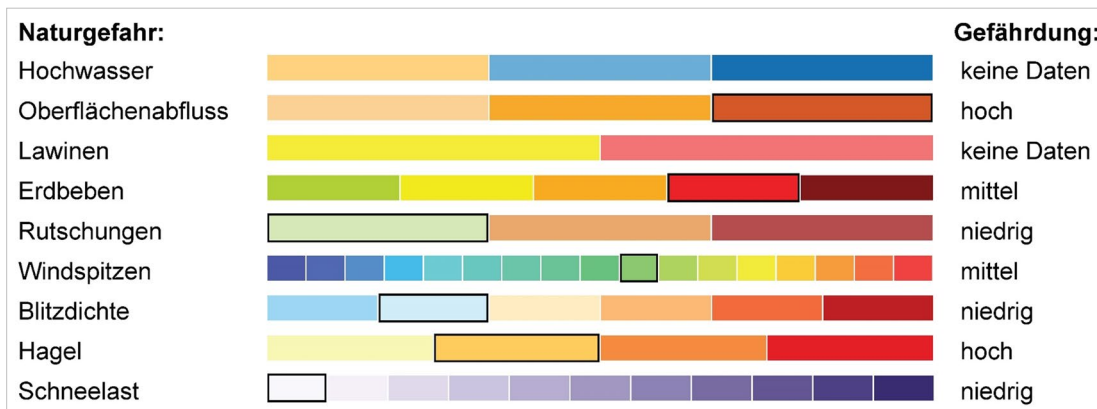


(Quelle: maps.laerminfo.at)

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

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

2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass

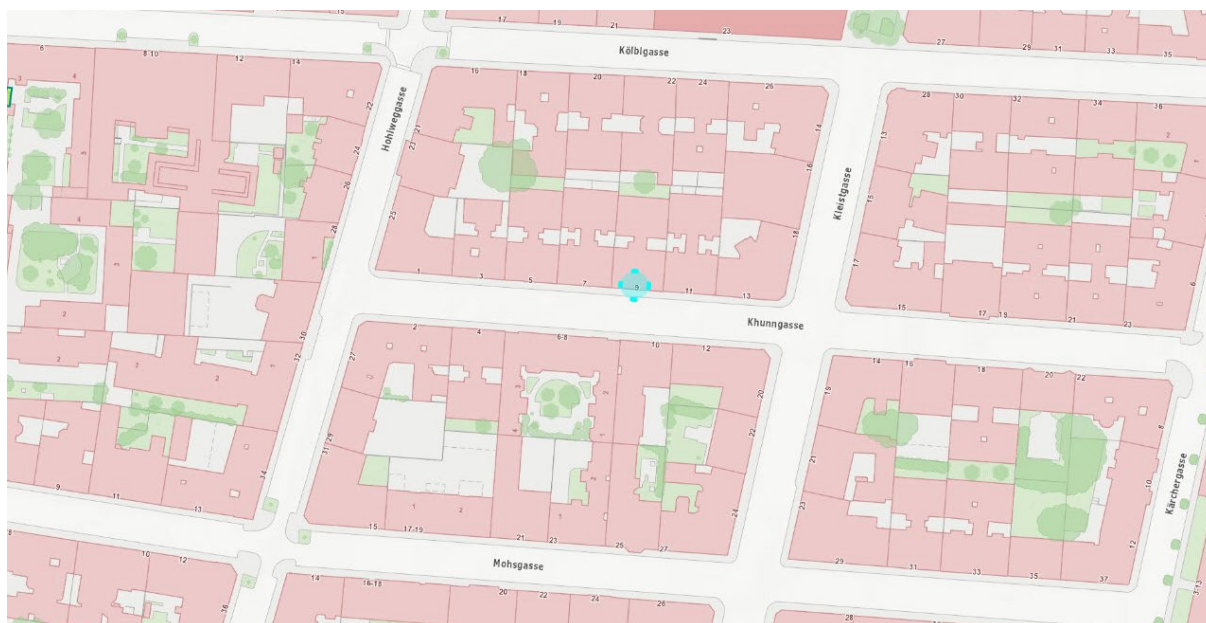


HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)

Anmerkung: In der näheren Umgebung ist eine hohe Oberflächenabflussgefahr an zahlreichen Stellen punktuell vorhanden und daher insgesamt als ortsüblich zu beurteilen.

2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten

Das Grundstück ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfragedatum: 22.09.2025). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.



(Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

Anmerkung: Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.3. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde als Zinshaus im Jahre 1895 in Massivbauweise mit einem zur Khunnngasse gelegenen Straßentrakt (Kellergeschoss, 5 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss), einem Hoftrakt (Erdgeschoss, 5 Hauptgeschosse, Waschküche im Dachgeschoss, Rest unausgebaut) sowie einem beide Trakte verbindenden Stiegenhaus und insgesamt 38 Wohnungen errichtet. Die Etagen von Straßen- und Hoftrakt sind zueinander halbgeschossig versetzt.

Mit Bescheid vom 6. August 2007 wurde die Errichtung eines zweigeschossigen Dachgeschosszubaues mit Gaupen sowie Terrassen für vier neue Wohnungen auf dem Straßen- und Hoftrakt bewilligt und nach mehreren Planwechseln (4. Auswechslungsplan vom 09.05.2012) ausgeführt. Weiters wurde bewilligt, dass die insgesamt 38 bestehenden Wohnungen vom Parterre bis in den 3. Stock zu 28 Wohnungen (Änderung gemäß Bescheid vom 20. Juni 2011 – 3. Planwechsel: 26 statt 28 Wohnungen) zusammengelegt, Sanitärräume eingebaut sowie die Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert werden. Für die hofseitigen Wohnungen des Straßentraktes wurde die Herstellung von Balkonen vom Mezzanin bis in den 3. Stock bewilligt (Änderung gemäß Bescheid vom 20. August 2010 – 2. Planwechsel: 1. Dachgeschoss statt 3. Stock). An der hofseitigen Außenwand wurde der Einbau eines Aufzugsschachts in einer Stahl-Glaskonstruktion für einen triebwerksraumlosen Personenaufzuges vom Kellergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss bewilligt. Weiters wurden die Errichtung eines Müllgefäßsammlerraums und eines Kinderwagen- und Fahrradabstellraums in den Innenhöfen, die Schaffung notwendiger Einlagerungsräume (= Parteienkeller) im Kellergeschoss sowie die Auflassung der Hauswaschküche bewilligt. Die Fertigstellung wurde mit 10. Juni 2020 angezeigt.



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

Mit einem Personenlift gelangt man vom Kellergeschoss bis ins 1. Dachgeschoss (7 Haltestellen).

Mit Wohnungseigentumsvertrag TZ 1028/2013 vom 01.10.2012 (Beilage Punkt 6.7.) gemäß Nutzwertgutachten vom 09.05.2011 (Beilage Punkt 6.6.) erfolgte erstmals die grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum.

Laut Nutzwertgutachten bestehen auf der Liegenschaft 26 Wohnungen; sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für KFZ sind nicht vorhanden.

Gemäß Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, vom 18.12.2008 wurden im Rahmen einer Sockelsanierung ca. 1991 die allgemeinen Teile der Liegenschaft saniert. Alle Fassaden wurden instandgesetzt, ebenso die Dacheindeckung. Weiters wurden alle Fenster erneuert (Einfachfenster mit Isolierverglasung, innen und außen weiß gestrichen; im Erdgeschoss zur Khunnngasse erfolgte der Einbau in die alten Rahmenstöcke). Die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom vom Kellergeschoss bis zu den obersten Stockwerken wurden ebenfalls im Zuge der Sockelsanierung ca. 1991 erneuert (Beilage Punkt 6.4.).

Das Gebäude selbst befindet sich in einem bautechnisch und optisch guten Zustand.

Ein Energieausweis vom 30.09.2022 für das Gebäude ist vorhanden (Beilage Punkt 6.13.)

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

2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

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

2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Doppelbaumdecke
Stiegen:	massiv, verflies
Bodenbeläge Stiegenhaus:	massiv, verflies
Dach:	Flachdach, Gaubendach, Dachschräge
Dacheindeckung:	Blecheindeckung, Dachziegel
Fassade:	Feinputzfassade mit optischen Verzierungen (Lisenen) und Fassadenornamenten, Fassadengliederung durch Atlanten,
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Aufzuganlage:	Haushahn Aufzüge GmbH, Baujahr 2010, Nennlast 675 kg oder 9 Personen, 7 Haltestellen (KG bis 1. DG)
Energieausweis:	vorhanden
Sonstiges:	Mülltonnen befinden sich im Müllraum; Kinderwagen- und Fahrradabstellraums im Innenhof

2.4. Beschreibung der Wohnung Top 6

Die Wohnung Top 6 befindet sich im Erdgeschoss. Die Einheit weist laut Ausführungsplan vom 15.02.2019 (siehe Beilage 6.9.) eine Wohnnutzfläche von gesamt 52,35 m² auf und setzt sich aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Bad/WC zusammen.

Der Vorraum ohne Fenster ist im Inneren der Wohnung angeordnet. Die Küche sowie Bad/WC sind hofseitig ausgerichtet und mit Kastenfenstern ausgestattet. Die Raumhöhe in der Küche beträgt ca. 3,20 m; im Bad/WC wurde die Decke auf 2,80 m Höhe abgehängt.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind straßenseitig (Khunngasse, südlich) ausgerichtet und mit Kastenfenstern ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt ca. 3,20 m.

Die Böden im Vorraum, Bad/WC und in der Küche sind gefliest, Wohn- und Schlafzimmer mit versiegeltem Bambusparkett ausgelegt. Die Wände sind gemalt, Bad/WC (bis Deckenhöhe) gefliest. Der Arbeitsbereich der Küche ist mit Laminat-Wandpaneelen ausgestattet.

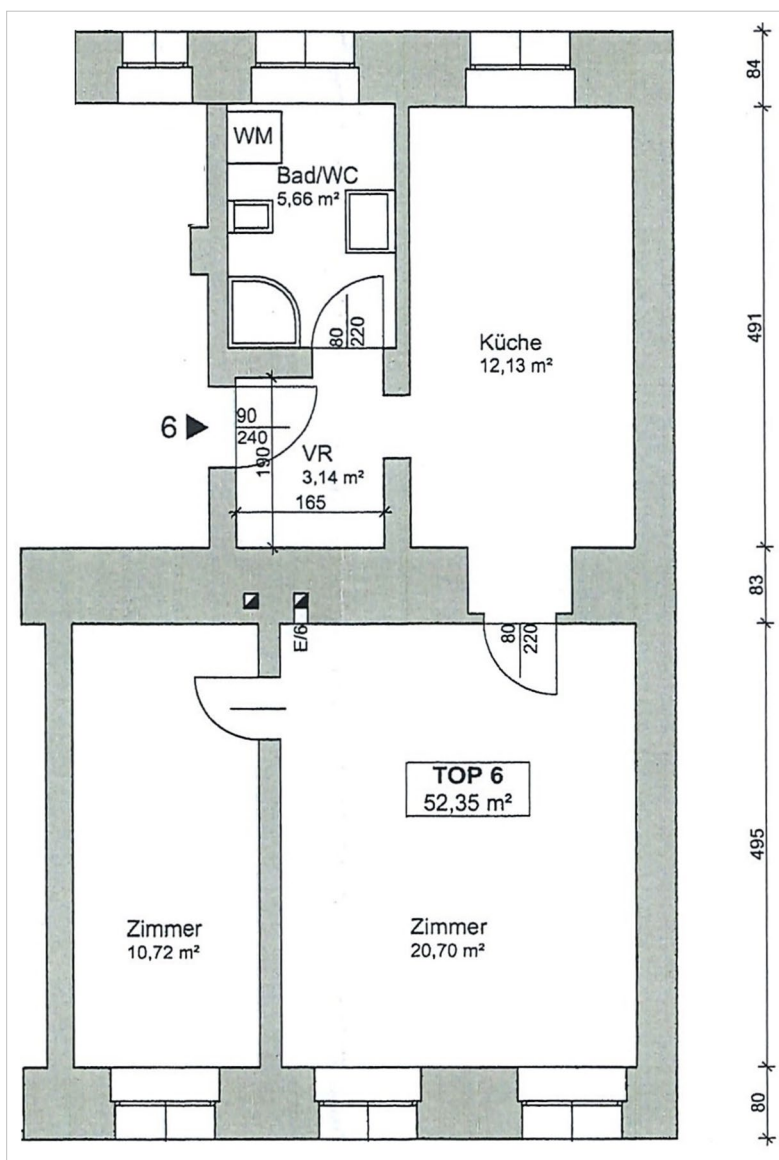
Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgen mittels Gastherme und Heizkörpern in den Zimmern.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem optisch und bautechnisch guten und ordentlichen Zustand.

2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Gastherme
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Fenster:	Kastenfenster Holz, 2fach verglast
Türen:	Holztüren weiß, Holzzargen
lichte Raumhöhen:	3,20 m im Bad/WC 2,80 m (Decke abgehängt)
Eingangstür:	Vollholztür, weiß gestrichen, Holzzarge
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: sehr gut
Küche:	Einbauküche mit Geräten Arbeitsbereich: Laminat-Wandpaneele Boden: Fliesen Zustand: sehr gut
Wohnzimmer:	Wände: gemalt Boden: Bambusparkett, versiegelt Zustand: gut
Schlafzimmer:	Wände: gemalt Boden: Bambusparkett, versiegelt Zustand: gut
Bad/WC:	Duschkabine, Waschbecken, WC Sprossenheizkörper, Waschmaschine Wände: Fliesen Boden: Fliesen Belüftung: mechanisch Zustand: gut
Kellerabteil:	vorhanden
Lage im Gebäude:	durchschnittlich bis schlecht – EG Wohnung mit straßenseitig ausgerichteten Zimmern
Sichtbare Mängel:	einzelne Abnutzungserscheinungen

2.4.2. Einreichplan Top 6



2.4.3. Nutzflächen Top 6

Laut Ausführungsplan beträgt die Wohnnutzfläche der Einheit 52,35 m².

Nutzflächen	Fläche	RH	RIH
Top 6			
Vorraum	3,14 m²	3,20 m	10,05 m³
Küche	12,13 m²	3,20 m	38,82 m³
Wohnzimmer	20,70 m²	3,20 m	66,24 m³
Schlafzimmer	10,72 m²	3,20 m	34,30 m³
Bad/WC	5,66 m²	2,80 m	15,85 m³
Gesamt	52,35 m²		165,26 m³

2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Die gegenständliche Wohnung wurde gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 14.05.2021 ursprünglich befristet auf die Dauer von vier Jahren bis zum 15.05.2025 in Bestand gegeben. Die monatliche Pauschalmiete betrug bei Vertragsabschluss EUR 749,00; vom Mieter wurde eine Kautions in Höhe von EUR 2.247,00 hinterlegt. Darüber hinaus liegt eine handschriftlich, auf Seite 7 des ursprünglichen Mietvertrages, ergänzte Verlängerung des Mietvertrages um ein weiteres Jahr (bis zum 15.05.2026) vor; gleichzeitig wurde zudem die monatliche Miete pauschal auf EUR 999,00 angehoben.

Gemäß § 29 Abs. 4 MRG darf die Vertragsdauer einer solchen Verlängerung jedoch drei Jahre nicht unterschreiten und die Verlängerung des Mietvertrages um ein weiteres Jahr steht somit im Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde vom Mieter angegeben, das Bestandverhältnis mit Ablauf der genannten (nicht MRG-konformen) Verlängerung mit 15.05.2026 beenden zu wollen. Eine schriftliche Aufkündigung, ein Räumungsvergleich oder Ähnliches liegt dem gef. SV jedoch nicht vor. Somit besteht auch kein Rechtsanspruch der Vermieterin auf Auflösung durch eine mieterseitige Kündigung. Gemäß § 29 Abs. 3 lit a MRG gilt das Bestandverhältnis darüber hinaus durch Verstoß gegen die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren als auf unbestimmte Zeit erneuert. In der ggst. Bewertung wird daher aus Vorsichtsgründen jedenfalls von einem unbefristeten Bestandverhältnis ausgegangen und dies entsprechend berücksichtigt.

Im ursprünglich abgeschlossenen Mietvertrag wurde der Hauptmietzins wie folgt aufgeschlüsselt:

- Miete von dzt. monatlich: EUR 606,24
- Möbelmiete von dzt. monatlich: EUR 50,00
- Betriebskostenkonto von dzt. monatlich (inkl. 10% USt.): EUR 92,76
- **insgesamt sohin: EUR 749,00**

Daraus lässt sich schließen, dass es sich bei dem Mietzins gemäß Verlängerungsschreiben ebenfalls um einen Pauschalbetrag handelt. Weiters wird sowohl im ursprünglichen Mietvertrag als auch in der Verlängerung die Umsatzsteuer für den Hauptmietzins nicht ausgewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass diese auch nicht vorgeschrieben bzw. abgeführt wird (Kleinunternehmerbefreiung). Im Zuge eines unterstellten Veräußerungsprozesses kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Mieteinnahmen für einen präsumtiven Ersterher ebenfalls zwingend umsatzsteuerbefreit zu behandeln sind. Aus gutachterlichen Vorsichtsgründen ist im Rahmen der Bewertung zu unterstellen, dass der als Pauschalmiete ausgewiesene Betrag als Bruttobetrag betrachtet wird und die Umsatzsteuer in Abzug zu bringen ist.

Der Nettomietzins ergibt sich daher wie folgt:

Nettomietzins			
Positionen inkl. USt.	Betrag		
Pauschalmiete			€ 999,00 p.m.
davon Betriebskosten			€ 107,01 p.m.
= Miete inkl. Ust.			€ 891,99 p.m.
- abzügl. USt.			- € 81,09 p.m.
= Nettomiete	52,35 m ²	15,49 €/m ²	€ 810,90 p.m.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde zudem vom Mieter mitgeteilt, dass dieser für das gesamte weitere Jahr – also bis 15.05.2026 – eine Mietvorauszahlung geleistet habe. Ein hieraus resultierender Anspruch auf das bereits entrichtete Entgelt steht einem präsumtiven Ersterher gegenüber dem Mieter im Falle einer Veräußerung nicht zu. Daraus ergibt sich somit, dass diesem bis inkl. 15.05.2026 keine Mieterträge (vergleichbar einer mietfreien Zeit) zustehen. Dies wird in der ggst. Bewertung gesondert (siehe Seite 36) mittels eines Abschlages berücksichtigt. Unter der Annahme des Fortbestands des Mietvertrags ist aber davon auszugehen, dass der Mieter nach Ablauf der Vorauszahlung die vereinbarte Miete weiterhin entrichtet.

Ein beidseitig unterzeichneter Mietvertrag sowie die Mietvertragsverlängerung wurden vorgelegt (siehe Beilagen 6.14. und 6.15.).

2.4.5. Außenanlagen

Der Einheit sind keine Außenanlagen zugeordnet.

2.4.6. Zubehör

Das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil (siehe Plan Beilage 6.10.) ist nicht mitvermietet. Dem Mieter steht daher kein Schlüssel zur Verfügung und ist das Abteil für ihn nicht zugänglich. Da die Eigentümerin zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht anwesend war, war ein Zutritt nicht möglich.

2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten

Die Bruttobetriebskosten für die Wohnung Top 6 (ohne Reparaturfonds) betragen € 2,04 pro m² Nutzfläche und liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Betriebs- und Erhaltungskosten						
Top 6	52,35 m ²	Netto	€/m ²	USt.-Satz	Brutto	€/m ²
Betriebskosten		€ 97,28	1,86 €/m ²	10%	€ 107,01	2,04 €/m ²
Rücklage		€ 45,08	0,86 €/m ²	0%	€ 45,08	0,86 €/m ²
Gesamt		€ 142,36	2,72 €/m²		€ 152,09	2,91 €/m²

Die Reparaturrücklage per 04.09.2025 beträgt gemäß Schreiben der HV € 70.522,28.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist in den kommenden Jahren mit keinen wesentlichen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden, vorhersehbaren Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu rechnen. Für 22.10.2025 ist die nächste WE-Versammlung vorgesehen, wo möglicherweise geplante Instandsetzungen besprochen werden.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

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

Darunter sind zu verstehen:

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

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

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

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

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

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

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

3.2.2. Sachwertermittlung

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

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

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

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

3.2.3. Ertragswertermittlung

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

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

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

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich (prämissengemäß) um eine unbefristet vermietete Wohnung. Da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist, sprechen vermietete Wohnungen (auch befristete) primär Anleger an. Aus Sicht eines potentiellen Käufers stehen somit die Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes erfolgt auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

3.3. Vergleichswertverfahren

Nähere Erläuterungen zur Methodik und Vorgehensweise:

3.3.1. Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1.

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

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

3.3.2. Anpassungen

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

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, kann eine Anpassung unterbleiben.

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

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

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
	Beurteilung	Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

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

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

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

3.4. Ertragswertverfahren

3.4.1. Generelles

Sofern der Bewertungsgegenstand vorwiegend der Ertragszielung dient, sowie bei gewerblich genutzten Liegenschaften kann der Verkehrswert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden die, für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag erzielten und/oder prognostizierten Erträge durch Ansatz einer angemessenen Verzinsung auf die Restnutzungsdauer der Baulichkeiten kapitalisiert. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungsaufwand
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung durch Mängel, Schäden, Reparaturbedarf
+	Bodenwert/-anteil
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Hinsichtlich der Marktanpassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes ermittelte Ergebnis auf seine Richtigkeit und Marktgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren ist. Normativ (Ö-Norm B 1802-1) sind die marktrelevanten Verhältnisse in den einzelnen Ansätzen zu berücksichtigen, wodurch die Vornahme einer Marktanpassung nicht mehr notwendig sein soll. Insofern wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung nur dann vorgenommen, wenn marktmaßgebliche Umstände nicht implizit in den anzusetzenden Parametern Eingang finden konnten oder explizit abzubilden sind.

3.4.2. Jahresrohertrag

Grundsätzlich sind die zum Stichtag erzielten Erträge der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge nicht erfassbar oder weichen sie von den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes hätten erzielt werden können, heranzuziehen.

3.4.3. Bewirtschaftungsaufwand

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf den Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

3.4.4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

3.4.5. Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

Dieser dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

Festzuhalten ist, dass der Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz sowie der Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

4. Bewertung

4.1. Ertragswert Top 6

4.1.1. Anteiliger Bodenwert

Folgende Vergleichsobjekte (Grundkostenanteile) wurden erhoben:

Grundkostenanteile - 1030 Wien							
Lage/Nähe	ONr.	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	GKA	
1030 Wien, Apostelgasse	25	15.02.2024	W,GB	I, III	g, 5.5 m; G	2.761 €/m ²	
1030 Wien, Adamsgasse	25	21.04.2023	W	IV	g, 17 m, G	3.687 €/m ²	
1030 Wien, Matthäusgasse	12	04.03.2024	W	II	g, 50 %	2.829 €/m ²	
1030 Wien, Hagenmüllergasse	13	04.06.2024	W	II, IV	g, 18 m	3.116 €/m ²	
1030 Wien, Beatrixgasse	14	10.05.2023	W	IV	g, 70%	2.236 €/m ²	
1030 Wien, Aspangstraße	57	14.11.2023	GB,G	IV	g, 18 m	2.999 €/m ²	
						Minimalwert	2.236 €/m ²
						Mittelwert	2.938 €/m ²
						Maximalwert	3.687 €/m ²

Unter Berücksichtigung der straßenseitigen Ausrichtung im Erdgeschoss wird für die Wohnung Top 6, ausgehend vom ermittelten Mittelwert, ein Grundkostenanteil wie folgt berücksichtigt:

angepasster Grundkostenanteil		
Mittelwert		2.938 €/m ²
- Abschlag Straßenausrichtung/EG	15%	- 441 €/m ²
KA unter Berücksichtigung der Abschläge		2.497 €/m ²
GKA gerundet		2.500 €/m ²

4.1.2. Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz

Der monatlich vereinbarte Mietertrag beträgt gem. vorliegender Verlängerung pauschal EUR 999,00. Der Nettomietzins ergibt sich wie folgt:

Nettomietzins			
Positionen inkl. USt.	Betrag		
Pauschalmiete			€ 999,00 p.m.
davon Betriebskosten			€ 107,01 p.m.
= Miete inkl. USt.			€ 891,99 p.m.
- abzügl. USt.			- € 81,09 p.m.
= Nettomiete	52,35 m ²	15,49 €/m ²	€ 810,90 p.m.

Ausgehend vom aktuellen Richtwert für Wien von € 6,67/m² sowie unter Berücksichtigung von Ausstattung, Stockwerkslage, Erhaltungszustand und Lärmbeeinträchtigung ist ein Mietansatz von rund € 6,80/m² gemäß § 16 Abs. 2 MRG als zulässig anzusehen. Da die vereinbarte Miete diesen Betrag deutlich übersteigt, wird der Mietertrag in einen nachhaltig erzielbaren „Hard Core“-Anteil sowie in einen darüberhinausgehenden „Top Slice I“-Anteil getrennt.

Der gesetzlich zulässige Ansatz wird als nachhaltig erzielbar und daher als „Hard Core“ angesetzt. Der darüberliegende Anteil („Top Slice I“) ist zwar tatsächlich vereinbart bzw. vereinnahmt, jedoch nicht als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Dieser wird im Rahmen der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (unter Ansatz eines Risikoaufschlages auf den Liegenschaftszins) gesondert berücksichtigt. Der Mietertrag stellt sich demnach wie folgt dar:

Ertragsanalyse						
Top	Nutzung	HMZ/m ² vereinbart	gesetzl. zu- lässige Miete	Nutzfläche	Hard Core	Top Slice I (Overrented)
Top 6	Wohnung	15,49 €/m ²	6,80 €/m ²	52,35 m ²	€ 355,98 p.m.	454,92 €/m ²

4.1.3. Liegenschaftszinssatz

Aufgrund des Risikoprofils des Bewertungsgegenstandes sowie unter Berücksichtigung insbesondere der Lage, des Zustandes, der straßenseitigen Ausrichtung im Erdgeschoß sowie der Nutzung als Wohnung wird im ggst. Fall ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % angesetzt.

4.1.4. Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt rd. 100-150 Jahre. Ausgehend von dem ursprünglichen Errichtungsjahr sowie unter Berücksichtigung der im Jahr 1991 erfolgten Sockelsanierung, des Aufzugseinbaus um 2011/2012, der in den Jahren 2018 bis 2020 vorgenommenen baulichen Änderungen (DG-Ausbau, Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen in den Regelgeschoßen, Herstellung von Balkonen im Innenhof, Errichtung eines Müll- sowie eines Kinderwagen-/Fahrradabstellraums, Schaffung von Einlagerungsräumen im Kellergeschoß, Erneuerung der Hauskanalanlage), einer laufenden Instandhaltung, den in Ansatz gebrachten Instandhaltungskosten und dem im Rahmen der Befundaufnahme festgestellten Erhaltungszustand kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von ca. 80 Jahren ausgegangen werden.

4.1.5. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Die bewertungsgegenständliche Wohnung fällt grundsätzlich in den Vollanwendungsbereich des MRG, es gelten im ggst. Fall die Grenzen für den zulässigen Hauptmietzins gem. § 16 Abs. 2 MRG. Der vereinbarte Mietzins liegt jedoch deutlich über der zulässigen Höchstgrenze. Jener Betrag, welcher über der gesetzlich zulässigen Miete liegt (Top Slice I), wird in ggst. Bewertung mit einem höheren Risiko (Aufschlag auf den Liegenschaftszins) entsprechend berücksichtigt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Befundaufnahme durch den aktuellen Mieter mitgeteilt, dass dieser für das gesamte weitere Jahr eine Mietzinsvorauszahlung getätigt habe. Für einen präsumtiven Erwerber ergibt sich somit, dass dieser bis inkl. 15.05.2026 keine Mieterträge (vergleichbar einer mietfreien Zeit) erhält. Dieser Umstand wird mittels eines Abschlages berücksichtigt. Die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände ergeben sich daher wie folgt:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände						
Top Slice I - Overrented			Hard Core	6,80 €/m ²	4.272 €	
			Anteil Overrented	8,69 €/m ²	5.459 €	
Risikozuschlag	2,50%		5,00%	80,00 Jahre	19,5965	106.978 €
Mietzinsvorauszahlung (mietfreie Zeit) bis zum 15.05.2026				€ 810,90 p.m.	für 8 Monate	-6.487 €
sonstige wertbeeinfl. Umstände						100.491 €

4.1.6. Rechte und Lasten

A2-Blatt

***** A2 *****
1 a 13979/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1126/66
5 a gelöscht

A2-LNr. 1 – Sicherheitszone Flughafen Wien: Gemäß § 86 LFG ist die Sicherheitszone der Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung, innerhalb dessen ein Luftfahrthindernis gemäß § 85 Abs. 1 LFG nur mit Bewilligung der zuständigen Behörden errichtet, abgeändert oder erweitert werden darf. Von einem Luftfahrthindernis spricht man dann, wenn das Objekt, welches zur Errichtung gelangen soll, die jeweils darüber verlaufende Fläche der Sicherheitszone durchragt. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens, Ortsüblichkeit ist daher gegeben → nicht weiter bewertungsrelevant.

C-Blatt

***** C *****
13 a 1028/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 lt. Pkt VI, Pkt VIII, Pkt VI und X des
Wohnungseigentumsvertrag 2012-10-01

C-LNr. 13 – Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen: Gem. Punkt VI des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen für die Betriebskosten nicht nach Liegenschaftsanteilen, sondern nach Nutzflächen. Punkt XIII enthält ergänzend Regelungen zur Instandhaltungspflicht der einzelnen Wohnungseigentümer. Dort ist ausdrücklich festgehalten, dass sich die Instandhaltungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers auch auf die Außenseiten der dem jeweiligen WE-Objekt zugehörigen Fenster, Wohnungs- bzw. Terrassentüren sowie auf die Terrassen, Balkone und Loggien erstreckt.

Gem. Punkt X sind die Wohnungseigentümer grundsätzlich zur Benützung der Aufzugsanlage berechtigt und entsprechend zur Tragung der Betriebs- und Instandhaltungskosten verpflichtet. Da die Betriebskosten für das bewertungsgegenständliche WE-Objekt am unteren Ende der marktüblichen Bandbreite liegen, ist die ggst. Eintragung nicht weiter bewertungsrelevant.

4.1.7. Marktsituation

Zum Stichtag wurden unter anderem folgende befristet vermietete Wohnungen verschiedener Erhaltungszustände in 1030 Wien zum Kauf angeboten:

Angebote - befristet vermietete Wohnungen								
Lage/Nähe	Stockwerk	Nettohauptmietzins		€/m ² p.m.	Fläche	Rendite	Kaufpreis	
Schlachthausgasse	2. OG	€ 735,12 p.m.	€ 8.821,44 p.a.	13,87 €/m ²	53,00 m ²	2,52%	350.000 €	6.604 €/m ²
Kardinal Nagl Platz	1. Stock	k. A.	k. A.	-	80,00 m ²	-	530.000 €	6.625 €/m ²
Mohsgasse	4. OG	€ 746,85 p.m.	€ 8.962,20 p.a.	11,49 €/m ²	65,00 m ²	2,13%	420.000 €	6.462 €/m ²
Mohsgasse 30	k. A.	k. A.	k. A.	-	96,00 m ²	-	489.000 €	5.094 €/m ²
Hainburger Straße 48	4. OG	k. A.	k. A.	-	72,32 m ²	-	415.000 €	5.738 €/m ²
Fasanviertel	1. OG	€ 433,00 p.m.	€ 5.196,00 p.m.	6,98 €/m ²	62,00 m ²	2,08%	250.000 €	4.032 €/m ²
Gerlgasse	3. OG	k. A.	k. A.	-	64,90 m ²	-	325.000 €	5.008 €/m ²
				Minimalwert	53,00 m ²	2,08%	250.000 €	4.032 €/m ²
				Mittelwert	70,46 m ²	2,24%	397.000 €	5.652 €/m ²
				Maximalwert	96,00 m ²	2,52%	530.000 €	6.625 €/m ²

Weiters konnten unter anderem folgende Angebote unbefristet vermieteter Wohnungen verschiedener Erhaltungszustände in 1030 Wien zum Kauf erhoben werden:

Angebote - unbefristet vermietete Wohnungen								
Lage/Nähe	Stockwerk	Nettohauptmietzins		€/m ² p.m.	Fläche	Rendite	Kaufpreis	
Erdbergstraße 95	2. OG	k. A.	k. A.	-	69,43 m ²	-	135.000 €	1.944 €/m ²
Metternichgasse	2. OG	€ 250,00 p.m.	€ 3.000,00 p.a.	1,66 €/m ²	151,00 m ²	0,44%	680.000 €	4.503 €/m ²
Landstraßer Hauptstraße	2. OG	€ 257,14 p.m.	€ 3.085,68 p.a.	1,57 €/m ²	163,33 m ²	0,44%	698.000 €	4.274 €/m ²
Botschaftsviertel/Modenapa	EG	€ 734,00 p.m.	€ 8.808,00 p.a.	10,30 €/m ²	71,25 m ²	2,75%	320.625 €	4.500 €/m ²
Kegelgasse	k. A.	€ 546,19 p.m.	€ 6.554,28 p.a.	4,47 €/m ²	122,19 m ²	1,51%	434.500 €	3.556 €/m ²
U3 Rochusgasse	EG	k. A.	k. A.	-	111,38 m ²	-	445.520 €	4.000 €/m ²
Wassergasse	1. OG	€ 257,45 p.m.	€ 3.089,40 p.a.	2,24 €/m ²	115,00 m ²	0,68%	457.125 €	3.975 €/m ²
Botanischer Garten	3. OG	€ 388,83 p.m.	€ 4.666,00 p.a.	9,05 €/m ²	42,98 m ²	2,61%	179.000 €	4.165 €/m ²
U3 Schlachthausgasse	2. OG	k. A.	k. A.	-	62,37 m ²	-	140.000 €	2.245 €/m ²
Postthorngasse 5	1. OG	€ 516,24 p.m.	€ 6.194,87 p.a.	10,57 €/m ²	48,84 m ²	2,67%	231.990 €	4.750 €/m ²
				Minimalwert	42,98 m ²	0,44%	135.000 €	1.944 €/m ²
				Mittelwert	95,78 m ²	1,58%	372.176 €	3.791 €/m ²
				Maximalwert	163,33 m ²	2,75%	698.000 €	4.750 €/m ²

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde vom Mieter angegeben, dass dieser beabsichtige, das Bestandverhältnis mit Ablauf der genannten (nicht MRG-konformen) Verlängerung beenden zu wollen. Dem gef. SV liegt diesbezüglich jedoch keine schriftliche Aufkündigung, kein Räumungsvergleich oder Ähnliches vor. Ein Rechtsanspruch des Vermieters auf Auflösung durch eine mieterseitige Kündigung besteht somit nicht. Darüber hinaus gilt das Bestandverhältnis gem. gesetzlichen Regelungen als auf unbestimmte Zeit erneuert. Ob der Mieter daher dauerhaft in der ggst. Wohnung bleibt oder nicht, ist mit einer Ungewissheit verbunden. Gegenüber unbefristet vermieteten Objekten liegt das ggst. Objekt aufgrund des Freiwerdungspotenzials im oberen Bandbreitenbereich, gegenüber befristet vermieteten Objekten aufgrund des Risikos einer drohenden unbefristeten Inbestandgabe am unteren Bandbreitenende. Ein Verkehrswert iHv. 4.366€/m² wird daher im ggst. Fall als plausibel erachtet.

4.2. Verkehrswertermittlung

Liegenschaftsreinertrag und Bodenwert					
Position	Zinssatz 2,50%		Perioden (Jahre) 80 Jahre		Barwert/ Absolutbetrag
			Betrag (periodisch)	Faktor/ Multiplikator	
Jahresrohertrag (Hard Core)	€ 355,98 p.m.	12 Monate	4.271,76 €	34,4518	147.170 €
Instandhaltungskosten	52,35 m ²	20,00 €/m ²	-1.047,00 €	34,4518	-36.071 €
Mietausfallswagnis	4.271,76 €	2,00%	-85,44 €	34,4518	-2.943 €
Bodenwertverzinsung	130.875 €	2,50%	-3.271,88 €	34,4518	-112.722 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			-132,55 €		-4.567 €
Bodenwert	52,35 m ²	2.500,00 €/m ²			130.875 €
vorläufiger Ertragswert (Hard Core)					126.308 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände					
Top Slice I - Overrented		Hard Core	6,80 €/m ²	4.272 €	
		Anteil Overrented	8,69 €/m ²	5.459 €	
Risikozuschlag	2,50%	5,00%	80,00 Jahre	19,5965	106.978 €
Mietzinsvorauszahlung (mietfreie Zeit) bis zum 15.05.2026			€ 810,90 p.m.	für 8 Monate	-6.487 €
sonstige wertbeeinfl. Umstände					100.491 €

Rechte und Lasten / Ergebnis	
Ertragswert	226.799 €
+/- Rechte und Lasten	
Verkehrswert	226.799 €
Verkehrswert gerundet	227.000 €

Benchmarks		
ermittelter Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	52,35 m²	4.336 €/m²
Bruttorendite des ermittelten Verkehrswertes (bezogen auf den nachhaltig erzielten Mietertrag)		1,88%
Bruttorendite des ermittelten Verkehrswertes (bezogen auf den faktisch erzielten Mietertrag)		4,29%

4.3. Marktanpassung

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

5. Zusammenfassung

- **Liegenschaft:** 1030 Wien, Khunngasse 9
GB 01006 Landstraße, EZ 2529, GST-NR 1126/66
 - **Größe der Liegenschaft:** 534 m²
 - **Nutzung der Liegenschaft:** Wohnhaus
 - **Nutzung Liegenschaftsanteile:** Wohnung
-

Top 6

- **Anteile** B-LNR 9: WE-Anteile 43/1823
 - **Nutzfläche** 52,35 m²
 - **Verkehrswert Top 6** € 227.000,-- (4.336 €/m²)
-

Wien, am 15. Oktober 2025



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos vom 03.09.2025

Ansicht Gebäude straßenseitig



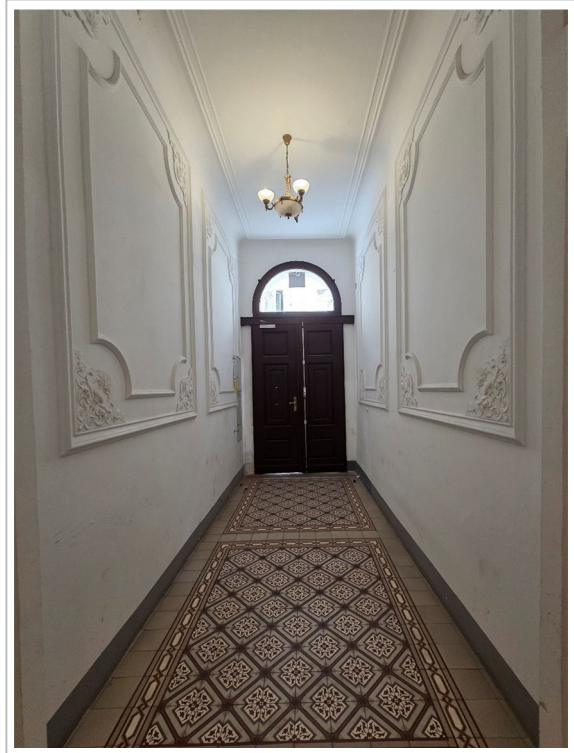
Khunnngasse Richtung Osten



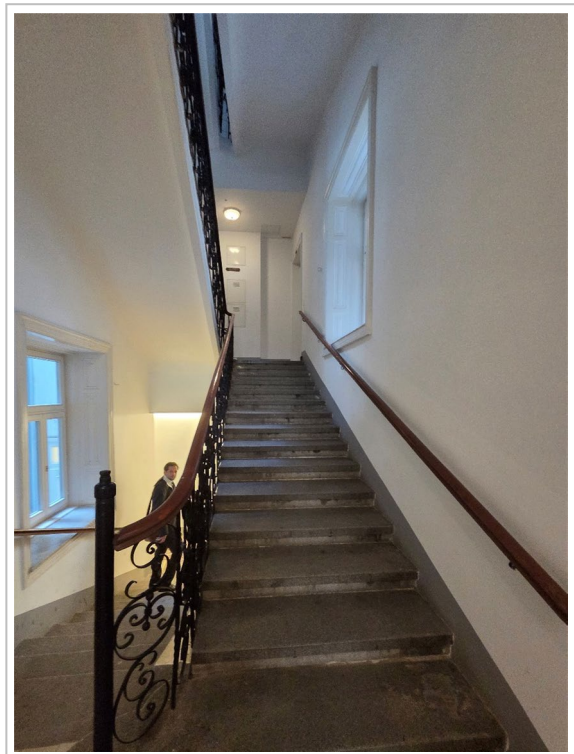
Khunnngasse Richtung Westen



Eingangsbereich



Stiegenhaus



Stiegenhaus



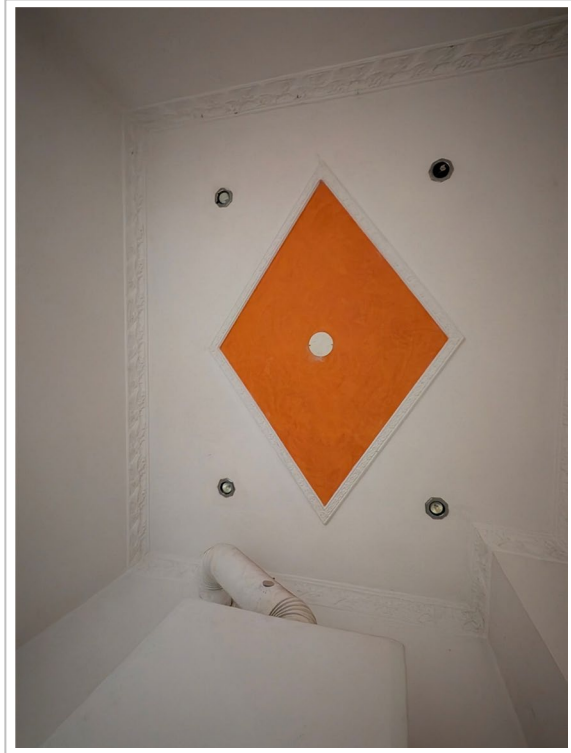
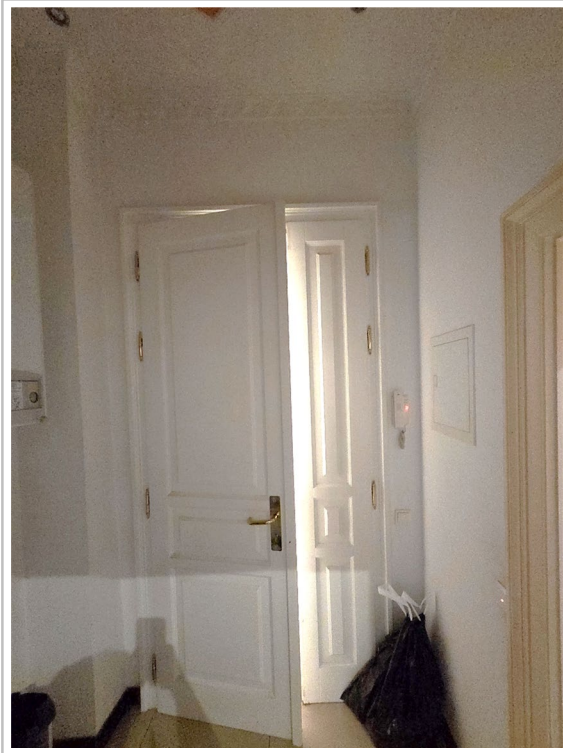
Aufzug



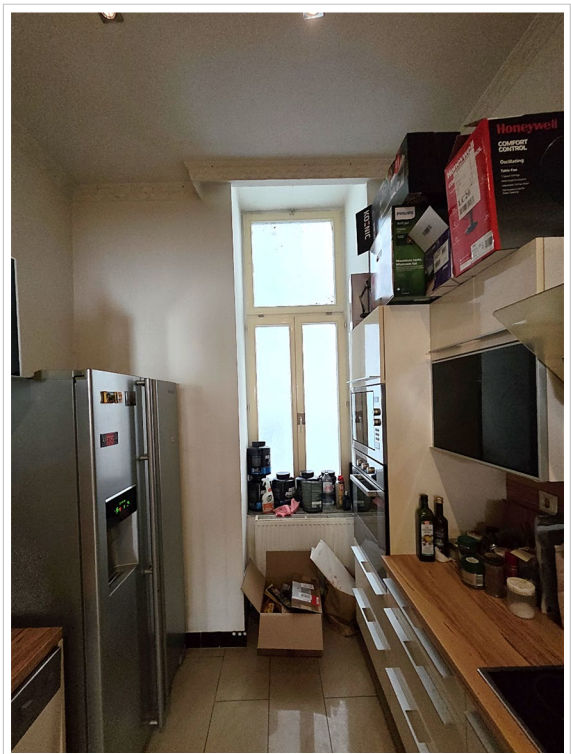
Eingangstür



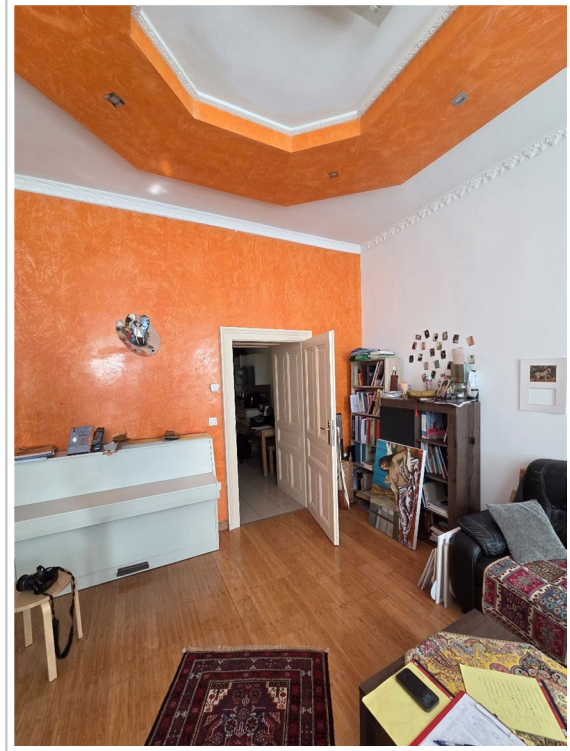
Vorraum/Eingangsbereich



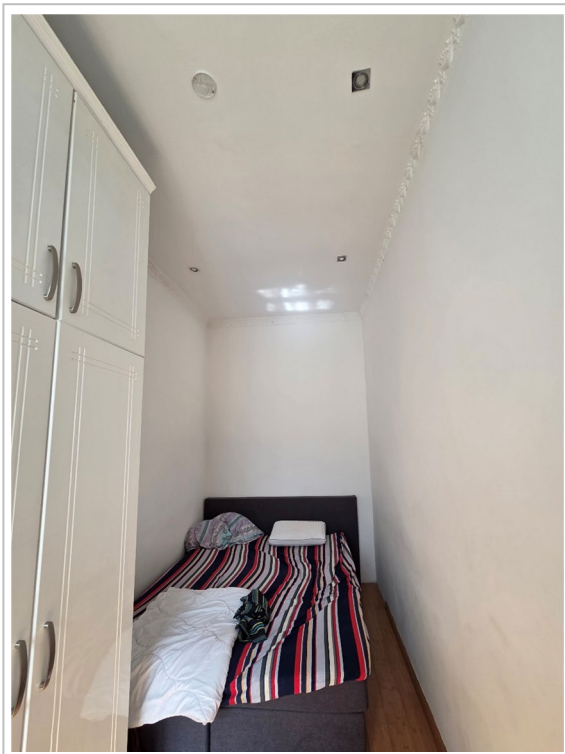
Küche



Wohnzimmer



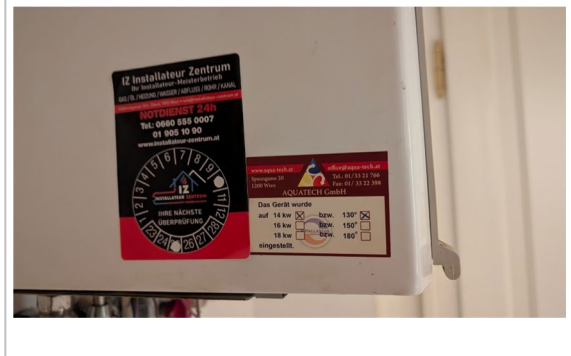
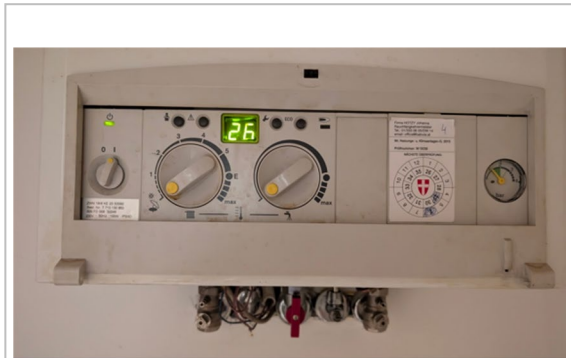
Schlafzimmer



Badezimmer mit WC



Gastherme



Elektroverteiler



Gegensprechanlage



Kellergeschoss



6.2. Einreichplan Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 21.06.2007

GZ

EINREICHPLAN

PARIE A B C D

Bauliche Änderungen in allen Geschossen, Aufzugseinbau
u. Dachgeschossausbau GRSTNR.1126/66 , EZ.2529 Khunngasse 9 1030 Wien

Grundstückseigentümer

Magistratsabteilung 19
Zahl ... B.3/5430/07 ...
Beilagen
-EING.: 25. MAI 2007
29. MAI 2007
AUSGANG

VV VSA Bauwerber
Liegenschafts GmbH
A-1030 Wien, Hainburger Strasse 49/1
Tel.: +43 1 715 95 77, Fax: +43 1 715 95 57
www.vvsa.at

BENDA GMBH
1110 Wien, Schwärzinger Hauptstrasse 1
Tel.: 01 79559-25, Fax: 01 79559-25
www.auto-benda.com

MA 37/
Dem Beschluß des Bauausschusses
vom 21.6.2007 zugrunde
gelegen.

Bauführer
A. Hani Bau GesmbH
Hofkirchnergasse 7-9
3400-Klosterneuburg
Tel.: 02243 720802
Fax: 02243 / 20802 / 15

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Behörde
StoDt:Wien

MA 37/3-46100-1/2006

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Stangl

Wien, 6.8.2007

Planverfasser
DIPL.-ING. FRANZ FUKA
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
MAUERBACHSTRASSE 42/13/140 WIEN
TEL. 979 42 33 MOBIL 0676 724 75 44

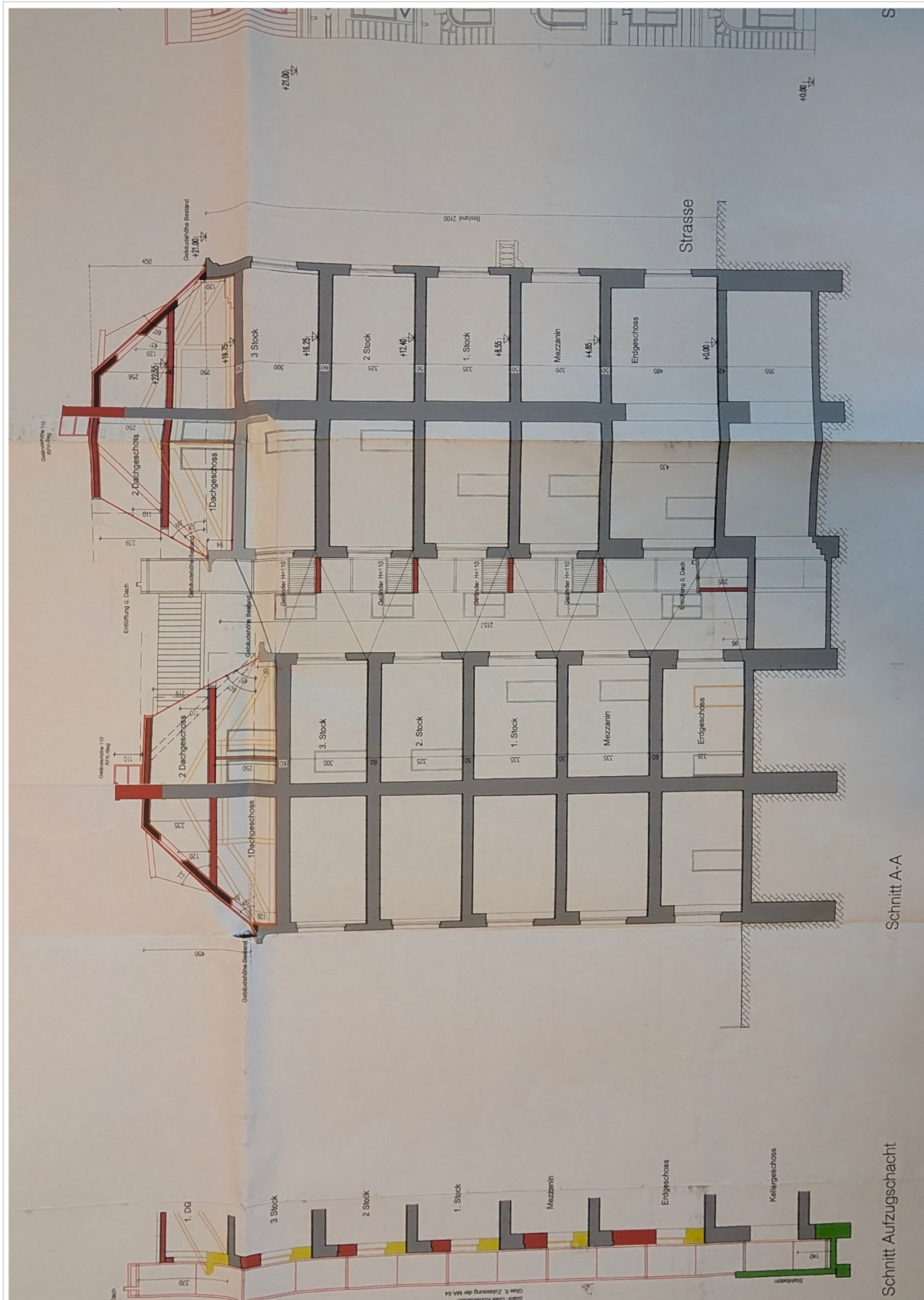
Bestand
Abbruch
Neu
Beton/Stahlbeton
Gipskarton

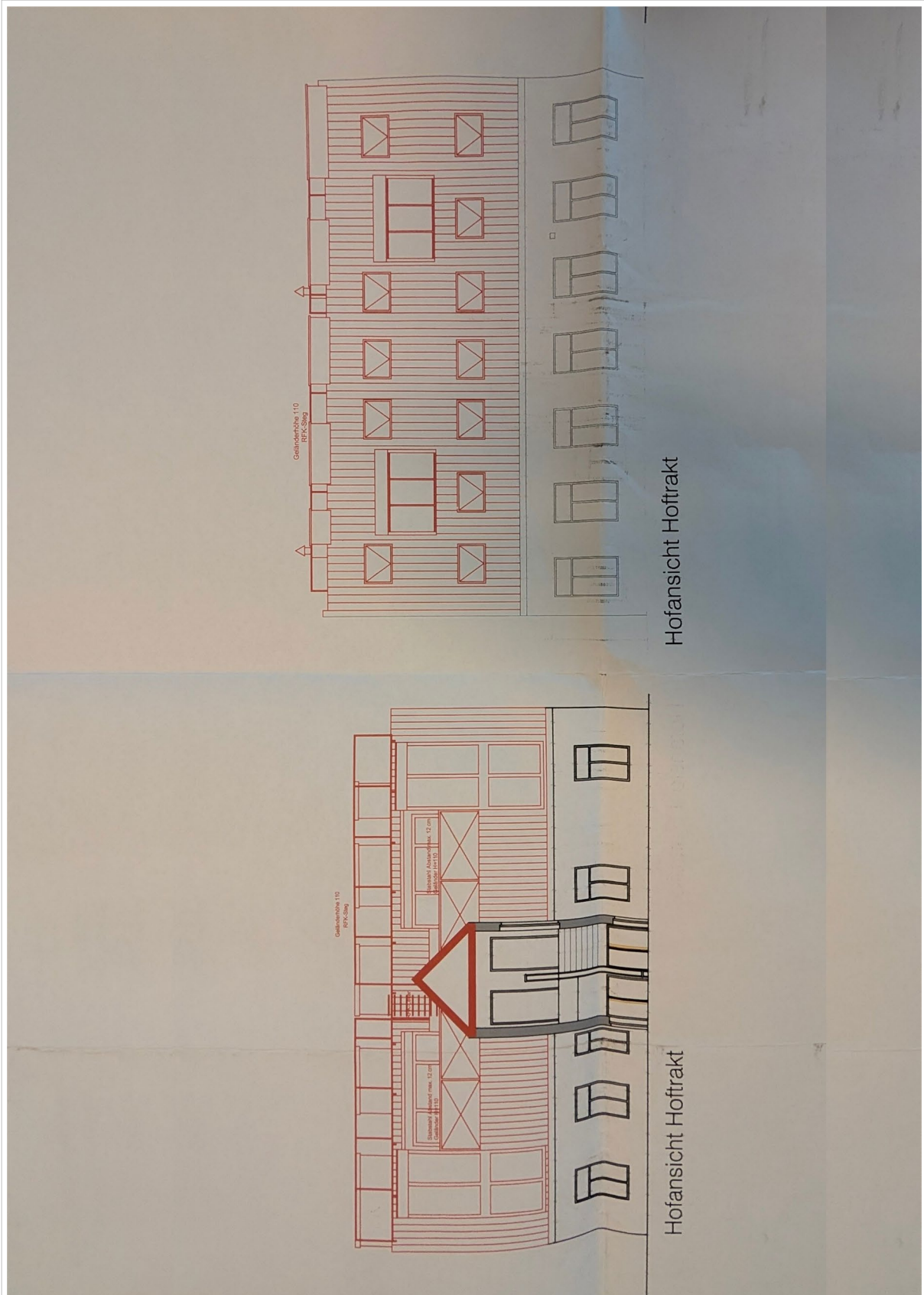
Maßstab 1 : 100

Datum _____

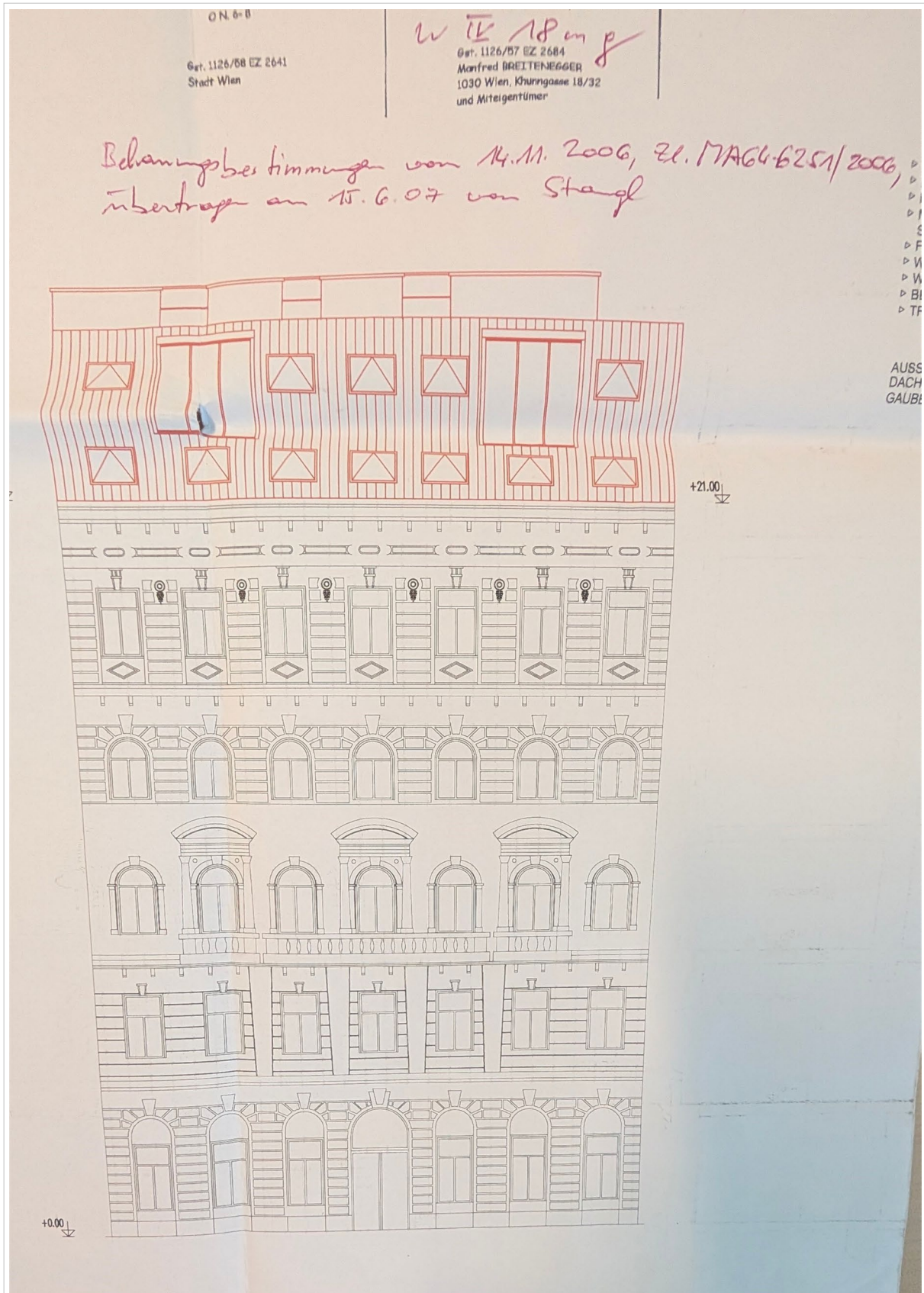
Bauteil	Planer	Plannummer

EINREICHUNG
ANSICHTEN, LAGEPLAN, SCHNITTE









Aufbauten

<p>1 DACHSCHRÄGE</p> <p>1.00 cm Dachziegel 3.00 cm Dachlattung 3/5 5.00 cm Konterlattung 5/5 diff.off. Unterspannbahn 2.40 cm Vollschalung 20.0 cm Sparren dazw. WDF Dampfsperre 5.00 cm C-Profil. dazw. 5cm WDF 3.00 cm 2x1.5cm GKF</p> <p>D2 GAUPENDACH</p> <p>Blecheindeckung 2.40 cm Vollschalung 5.00 cm Konterlattung 5/8 diff.off. Unterspannbahn 2.40 cm Vollschalung 20.0 cm Sparren dazw. WDF Dampfsperre 5.00 cm C-Profil. dazw. 5cm WDF 3.00 cm 2x1.5cm GKF</p> <p>D3 FLACHDACH</p> <p>Blecheindeckung 2.40 cm Vollschalung 5.00 cm Konterlattung 5/8 diff.off. Unterspannbahn 2.40 cm Vollschalung 20.0 cm Sparren dazw. WDF Dampfsperre 5.00 cm C-Profil. dazw. 5cm WDF 3.00 cm 2x1.5cm GKF</p> <p>D4 DECKE über AUFZUGSSCHACHT</p> <p>Blecheindeckung 2.40 cm Vollschalung 5.00 cm Konterlattung 5/8 diff.off. Unterspannbahn 2.40 cm Vollschalung 16.0 cm Keilpfosten dazw. WDF 16.0 cm Stahlbeton</p> <p>CG</p> <ul style="list-style-type: none"> ▷ INTERNE STIEGEN ELASTISCH GELAGERT ▷ EINLGERUNGSRÄUME IM KELLER ▷ NEUER KANAL POLODUR Ø125 min 2% Gef. ▷ NEUE WOHNUNGSEINGANGSTÜRE T30 NICHT SELBSTZUFALLEND (EI-30) ▷ FLÜSSIGKEITSDICHTER FUßBODEN IN DEN NAßRÄUMEN ▷ WC SCHALEN ABHEBBBAR ▷ WASCHMASCHINE + TROCKNER IN JEDER WOHNUNG ▷ BEHEIZUNG MITTELS GAS-KOMBITHERME ▷ TRIEBWERKRAUMSLOSER AUFZUG <p>AUSSENFENSTER: $U=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$, $RW=38\text{dB}$, $g=0,60$, $z=0,32$ DACHFLÄCHENFENSTER: $U=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, $RW=35\text{dB}$ bzw. 40dB, $g=0,45$, $z=0,27$ GAUBENVERGLASUNG: $U=1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, $RW=38\text{dB}$, $g=0,42$, $z=0,32$</p>	<p>F1 FUSSBODEN-1.DG</p> <p>1.00 cm Parkett 2.50 cm Spanplatte 2.50 cm Trittschalldämmung TPS 30/25 7.00 cm EPS-Granulat zementgebunden 8.00 cm STB-Verbunddecke auf best. Dippelbaum</p> <p>F2 FUSSBODEN NASSRAUM-1.DG</p> <p>1.00 cm Fliesen im Dünnbett Epoxyharz-Abdichtung mit Hochzug an den Wänden 5.00 cm Zementestrich, PAE-Folie 1.50 cm Wärmedämmung TDPT 15/15 5.00 cm EPS-Granulat zementgebunden 8.0 cm Verbunddecke auf bestehende Dippelbaumdecke</p> <p>F3 FUSSBODEN TERRASSE</p> <p>4.00 cm Betonplatte 2.00 cm Stelzlager Vlies 16.0 cm Styrodur 30/35 S 1.00 cm Feuchtigkeitsabdichtung 2 Lagig Voranstrich 3-7 cm Gefällebeton i.M. 5 cm 8.0 cm Verbunddecke auf bestehende Dippelbaumdecke</p> <p>F4 FUSSBODEN- 2.DG</p> <p>1.00 cm Bodenbelag PARKETT 2.50 cm Spanplatte 2.50 cm Trittschalldämmung TPS 30/25 2.00 cm Spanplatte 22.00 cm Stahl-Holz Konstruktion dazw. WDF 2.70 cm Federschiene 3.00 cm 2x1.5cm GKF</p> <p>W1 AUSSENWAND</p> <p>0.50 cm Silikatputz 5.00 cm Vollwärmeschutz EPS-F 25.0 cm Porotherm 25 M.i 1.50 cm Innenputz</p> <p>W7 FEUERMAUER-ALT (zu Nachbar)</p> <p>1.50 cm Aussenputz 15.0 cm Vollziegelmauerwerk 7.50 cm C-Profil dazw. WDF 7.5 cm Dampfsperre 4.00 cm Lattung als Installationseben 1.25 cm GKP mit Dampfbremse</p> <p>W8 KAMINWAND-WOHNUNGSTRENNWAND</p> <p>1.50 cm GKF-Platte 5.00 cm Unterkonst. dazw. 5cm WDF 45.0 cm Vollziegelmauerwerk 5.00 cm Unterkonst. dazw. 5cm WDF 1.50 cm GKF-Platte</p>	<p>W2 KNIESTOKMAUERWERK</p> <p>3.00 cm Außenputz 45.0 cm Vollziegelmauerwerk 1.00 cm KZ-Putz 7.50 cm C-Profil dazw. 7.5cm WDF 3.00 cm GKF-Platte 2 lagig mit Dampfbremse</p> <p>W3 GAUPENWAND</p> <p>0.50 cm Silikatputz 5.00 cm Vollwärmeschutz EPS-F 2.00 cm Spanplatte 12.00 cm Holzsteher 8/12 dazw. WDF Dampfsperre 3.00 cm 2x1.5cm GKF</p> <p>W4 AUSSENWAND LEICHTBAU</p> <p>0.50 cm Silikatputz 5.00 cm Vollwärmeschutz EPS-F 2.00 cm Spanplatte 16.00 cm Holzsteher 8/16 dazw. WDF Dampfsperre 4.00 cm Lattung dazw. WDF 3.00 cm 2x1.5cm GKF</p> <p>W5 FEUERMAUER-NEU (zu Nachbar)</p> <p>3.00 cm Dämmplatte TPT 30 25.0 cm Porotherm 25 M.i 1.50 cm Innenputz</p> <p>W6 FEUERMAUER-ALT (über Nachbar)</p> <p>0.50 cm Silikatputz 5.00 cm EPS-F 15.00 cm Vollziegelmauerwerk 7.50 cm C-Profil dazw. WDF 7.5 cm Dampfsperre 4.00 cm Lattung als Installationseben 1.25 cm GKP mit Dampfbremse</p> <p>W9 WOHNUNGSTRENNWAND 22 CM</p> <p>2.50 cm GKF (2x1.25) 7.50 cm C-Profil dazw. 7.5cm WDF 1.25 cm GKF 7.50 cm C-Profil dazw. 7.5 cm WDF 2.50 cm GKF (2 x 1.25)</p> <p>W10 INNENWAND 10cm</p> <p>1.25 cm GKP 7.50 cm Ständerwand dazw. WDF 1.25 cm GKP</p> <p style="text-align: right;">CG</p>
--	--	--

EINREICHPLAN PARIE A B C D

6.3. Baubewilligung Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 06.08.2007

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 3. und 11. Bezirk
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A - 1100 Wien

DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 11500 Tel.: 4000 11500
e-mail: 3.11@m37.magwien.gy.at

neue Zahl 422470 - 2014

MA 37/3 – Khunnngasse 9/46100-1/06
Gst. Nr. 1126 m
3. Bezirk, Khunnngasse ONr. 9
EZ 2529 der Kat. Gem. Landstraße

Wien, 6. August 2007

**Bauliche Änderungen,
Dachgeschosszubau und
Zubau eines Aufzugsschachtes**

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 BO sowie § 69 Abs. 8 BO, und auf Grund der mit Bescheid vom 21. Juni 2007, GZ: BV 3 – A 1764/07, erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf dem Gassen- und Hoftrakt werden, nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktionen, jeweils ein zweigeschossiger Dachgeschosszubau mit Gauben sowie Terrassen für vier neue Wohnungen (= Top Nrn. 39, 40, 41 sowie 42) errichtet.

Die insgesamt 38 bestehenden Wohnungen vom Parterre bis in den 3. Stock werden zu nunmehr 28 Wohnungen zusammengelegt (= Abgang von 10 Wohnungen), Sanitärräume eingebaut sowie die Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert.

Für die hofseitigen Wohnungen des Gassentraktes vom Mezzanin bis in den 3. Stock Balkone hergestellt.

An der hofseitigen Außenwand wird ein Aufzugsschacht in einer Stahl-Glaskonstruktion, für den Einbau eines triebwerksraumlosen Personenaufzuges, vom Kellergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss eingebaut.

In den Innenhöfen werden ein Müllgefäßsammelraum und ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum errichtet.

Im Kellergeschoss werden die notwendigen Einlagerungsräume (= Parteienkeller) geschaffen, und die Hauswaschküche wird aufgelassen.

Die neuen Wohnungen werden mittels gasbefuerter Warmwasserheizungen (= Kombithermen) beheizt und jede Wohnung mit Anschlussmöglichkeiten für maschinelle Wasch- und Trockeneinrichtungen ausgestattet.

Die Hauskanalanlage wird neu hergestellt.

erhalten an *06.10.2007*

A. Hani Bau GesmbH
Hofkirchnergasse 7-9
3400 Klosterneuburg
Tel.: 02243 / 20802
Fax: 02243 / 20802 / 15

37/3 – Khunnngasse 9/46100-1/06

geschrieben wird:

Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.

Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.

- 4.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 4.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 5.) Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:
 - Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO;
 - Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;
 - Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

- 6.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 7.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschosdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswasser vorzusorgen.
- 8.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl. MA 64-39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 9.) Die Bauführung ist so abzustimmen, dass die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet wird.
- 10.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.

Gesimse betroffen:

- 11.) Vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Mauerbänke, Gesimsanker, Sparren usw.) ist von einem befugten Sachverständigen die Standsicherheit der Gesimse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Änderungen an vorhandenen tragenden Bauteilen im Dachgeschoss, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen durchzuführen.

„Lasterhöhung leicht“ („Dachgeschossausbau leicht“):

- 12.) Die Verwendung des Rauchfangmauerwerks im Dachgeschoss als Auflager für tragende Bauteile ist unzulässig.

Vor zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion (z.B. durch die Aufhängung der Dachbodendecke im Bauzustand usw.) sind von einem befugten Sachverständigen die statischen Verhältnisse zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, Sicherungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor den zusätzlichen Belastungen der Dachkonstruktion durchzuführen.

Vorhandene Dachbodendecken sind auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, Dimensionierung, Auflager- und Kaminwechseleausbildung usw. von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen, usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind nach den schriftlichen Angaben eines befugten Sachverständigen fachgerecht durchzuführen.

Pfeiler- und/oder Wandauswechslungen:

- 13.) Vor Beginn der Bauarbeiten ist von einem befugten Sachverständigen zu überprüfen, ob in den von der Unterfangung in statischer Hinsicht betroffenen Gebäudeteilen die Verschleißungen in entsprechendem Zustand erhalten sind und sich alle zur Lastableitung dienenden tragenden und aussteifenden Bauteile (Aussteifungswände, Mauerpfeiler, Stützen, Kellermauern, Fundamente usw.) in konsensgemäßem, technisch einwandfreiem Zustand befinden. Erforderlichenfalls sind entsprechende Verbesserungsmaßnahmen zu setzen und ist deren Übereinstimmung mit den statischen Unterlagen zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind als Grundlage für die Detailstatik heranzuziehen und in Form eines Befundes, der zur jederzeitigen Einsichtnahme durch die Baubehörde den statischen Unterlagen auf der Baustelle anzuschließen ist, darzustellen. Daraus muss erkennbar sein, ob bzw. ggf. welche Sanierungen, Verstärkungen usw. durchgeführt werden müssen. Sanierungs- und Verstärkungsmaßnahmen laut diesem Befund sind grundsätzlich vor Ausführung der Unterfangung durchzuführen.
- 14.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen

- 15.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch öffentbare bzw. nicht ausreichend bruchsihere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 16.) Fußböden in Nassräumen über Holzdecken sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.
- 17.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer sind, wo sie am Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- bzw. Lagerfugen zu schützen.
- 18.) **Vor Beginn der Arbeiten** ist wegen Festlegung der Detailausführung (Materialauswahl, Farbgebung, insbesondere der Fassadenfärbelung, der Gauben, Dach- und Gaubentwässerung) das Einvernehmen **mit der MA 19** (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) herzustellen: **Vidende erforderlich.**
- 19.) Sämtlicher **Fassadendekor**, Gesimse sowie Fenster an der Straßenseite sind zu erhalten.
- 20.) Die **Dachflächenfenster** sind möglichst bündig mit der Dachhaut zu versetzen.
- 21.) Die Entwässerung von Gaubendächern und der Dachfläche an der Straßenseite soll nicht mit einem sichtbaren Regenwasserabfallrohr und ohne Hängerinnen erfolgen.
- 22.) Im Sinne des § 83 Abs. 4 BO dürfen Türen und Tore sowohl in geöffneter Lage als auch während des Öffnens und Schließens nicht vor die Baulinie ragen.

Aufzugsbedingungen:

- 23.) Die Stahlkonstruktion von Aufzugsschächten im Freien ist mit einer Blitzschutzeinrichtung auszustatten.
- 24.) Aufzugsschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften, sofern der Triebwerksraum nicht über dem Schacht liegt. Die Lüftungsöffnungen müssen eine Querschnittsfläche von mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes haben.

Aufzugsschacht mit Verglasung:

- 25.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl. MA 64-39/2004, über die bis zum 31.12.2008 befristete Zulassung von Glas um Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 26.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
 - eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unter-

lagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge.
- ein positives Gutachten über den Kanal sowie ein Ausführungsplan über diese Anlagen der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelästigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jän. 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

A 37/3 – Khunnigasse 9/46100-1/06

Seite: 6

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden, für Feuerungsanlagen (auch im Fall der Stilllegung einer solchen) ist das Wiener Ölfeuerungs-gesetz maßgeblich. Nähere Informationen erteilt die zuständige Behörde: MA 37, Gruppe A Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 92140). Für Aufzüge und Ölfeuerungsanlagen, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für die Errichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt.

Der Gehsteig entspricht jedoch nicht in allen Belangen, also nicht hinsichtlich der Bauart (Belag: Asphaltbeton, Randsteine: 7" Würfelsaum) der Gehsteigverordnung und kann daher nicht in die Verantwortung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre der Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Die zu Fallleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu öffnen.

Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind bei einer Breite von 1,20 m und mehr mit Handläufen auf beiden Seiten zu versehen.

Gemäß § 123 Abs 3 BO dürfen Gangaborte erst dann aufgelassen werden, wenn für die auch während der Bauführung benützten Wohnungen die in der Baubewilligung vorgesehenen neuen Aborte bereits geschaffen wurden.

An den Dächern sind im Sinne des § 104 Abs. 4 BO Vorrichtungen gegen das Abrutschen des Schnees anzubringen.

Gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Es dürfen nur brauchbare Kanalrohre im Sinne des § 97 BO verwendet werden. Dies ist jedenfalls gegeben, wenn Rohre entsprechend der im Rahmen der im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom Auftraggeber (oder dem von ihm bestellten Planverfasser oder Bauführer) das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 30 - Wien-Kanal herzustellen.

Ferner werden Sie darauf hingewiesen, dass binnen 14 Tagen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses der Magistrat (Magistratsabteilung 4, Referat 6, Ebendorferstraße 2, 1082 Wien) durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen ist.

37/3 – Khunngasse 9/46100-1/06

Seite: 7

Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

stehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den ersten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei der Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

geht an:

- 2.) Herrn Christian Nowotny, Agnesstraße 71, 3400 Klosterneuburg, als Bauwerber und Grundeigentümer, unter Anschluss der Pläne A 1, A 2, B 1 sowie B 2 und der Formulare „Bauführerbekanntgabe“, „Prüfingenieurbekanntgabe“, „Fertigstellungsanzeige“ sowie „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker)“, des Kanaleinmündungsgebührenbescheides und des Bescheides gemäß § 69 BO

Abschrift an:

Marmor-Bau Handels- und Verlegungs-GmbH, Benedikt-Schellinger-Gasse 30, 1150 Wien, als Planverfasserin

MA 37/3 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)

MA 37/3 - unter Anschluss der Pläne C 1 sowie C 2, der Statischen Vorbemessung, der Bauphysikalischen Berechnung und des Bescheides gemäß § 69 BO; (Baustatistik: WR + 4 W im DG, AW – 10 W)

MA 21/A, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

MA 28 (per E-mail an <mailto:b-m37@m28.magwien.gv.at>), zur Zl. G - 7971/07

Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern

zum Akt, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

tel. 4000/03502 DW

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Stangl

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
www.bauen.wien.at

6.4. Gutachten gemäß § 37 WEG 2002 über den Bauzustand vom 18.12.2008



ARCHITEKT
Mag. arch. Erwin Perauer
Apollogasse 22/1a, A-1070 Wien

Tel. und Fax: 01/522 84 31

Mobil: 0676/35 29 898

e-mail: erwin.perauer@chello.at

GUTACHTEN

gemäß § 37 WEG 2002
über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten.

GZ 101-920408

Datum: 18.12.2008

Auftraggeber: Touranski Immobilien Gesellschaft m.b.H
A-1050 Wien, Siebenbrunnengasse 62/63

Auftrag: Feststellung des technischen Zustandes des Gebäudes im
Zusammenhang mit der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum
in Form einer Kurzbeurteilung.

Liegenschaft: Khunnngasse 9, A-1030 Wien
Grundstücksnummer: 1126/66
Einlagezahl: 2529

Baurecht: Vorausgesetzt wird, dass alle baurechtlichen Bestimmungen eingehalten
wurden, diesbezüglich erfolgte keine Überprüfung.

Untersuchungsmethode: Alle angeführten Konstruktions- und Ausstattungselemente wurden nach
Augenschein beurteilt.
Weitergehende Untersuchungen waren nicht beauftragt und unterblieben
daher.

1. Gebäudebestand

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit einem zur Khunnngasse gelegenen Straßentrakt, einem Hoftrakt und einem beide Trakte verbindenden Stiegenhaus. Das Gebäude wurde (gemäß Planeinlage MA 37) als Zinshaus im Jahre 1895 in Massivbauweise errichtet.

Der Straßentrakt besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Stockwerken und einem unausgebautem Dachgeschoss.

Der Hoftrakt aus Erdgeschoss, 5 Stockwerken und Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich die Waschküche, das restliche Dachgeschoss ist unausgebaut.

Die Etagen von Straßen- und Hoftrakt sind zueinander halbgeschossig versetzt.

Auf dem Dach Straßentrakt befinden sich zwei Sendeanlagen für Mobilfunk. Die diesbezüglichen Verträge sind lt. Auskunft Touranski Immobilien Gesellschaft m.b.H abgelaufen.

Ca. 1991 wurden im Rahmen einer Sockelsanierung die allgemeinen Teile der Liegenschaft - Fassaden, Fenster, Dach und Steigleitungen saniert.

2. Erhaltungszustand

2.1 Fassaden:

Alle Fassaden wurden im Zuge der Sockelsanierung ca. 1991 instandgesetzt. Die Fassaden sind bis auf kleinere Schäden im Sockelbereich in einem guten Erhaltungszustand

notwendige Erhaltungsarbeiten

Straßenfassade:

- Putzabplatzungen im Gehsteigbereich sanieren.
- Putzrisse beim westlichen Fenster EG im halbrunden Sturzbereich sanieren.

Fassade Lichthof und Gartenhof:

- Feuchteschäden im Sockelbereich sanieren.

2.2 Dach:

Die Dacheindeckung wurde im Zuge der Sockelsanierung ca. 1991 instandgesetzt. Die Dachdeckung mit Betondachsteinen und die Verblechungen sind in Ordnung.

Der Dachboden war nicht zugänglich, der Dachstuhl und die Dippelbäume konnten nicht begutachtet werden.

2.3 Fenster:

Alle Fenster wurden im Zuge der Sockelsanierung ca. 1991 erneuert. Einfachfenster mit Isolierverglasung, innen und außen weiß gestrichen wurden eingebaut. Im Erdgeschoß zur Khunnngasse erfolgte der Einbau in die alten Rahmenstöcke.

notwendige Erhaltungsarbeiten

Fenster Erdgeschoss zur Khunnngasse:

Anstrich der Rahmenstöcke der Altfenster sanieren.

Fenster im EG Hoftrakt westlicher Lichthof:

- Das Fenster bei der Hofeingangstüre ist stark beschädigt durch Feuchteinwirkung - Fenster erneuern.

2.4 Türen:

Die Wohnungseingangstüren sind die Vollholztüren des Altbestandes weiß gestrichen und bis auf dem Anstrich in brauchbarem Zustand.

notwendige Erhaltungsarbeiten

- Türen tischlermäßig übergehen („gängig machen“) und Anstrich erneuern.

2.5 Steigleitungen:

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom wurden vom Kellergeschoss bis zu den obersten Stockwerken ebenfalls im Zuge der Sockelsanierung ca. 1991 erneuert.

Gas:

Die Hauszuleitung Gas ist eine ca. 4 Zoll Leitung.

2 Steigstränge mit je ca. 3 Zoll im Straßentrakt und eine Steigleitung mit ebenfalls ca. 3 Zoll im Hoftrakt sind vorhanden.

Die Dimensionierung ist ausreichend, die Wohnungszuleitungen mit Absperrrichtungen sind vorhanden, die Zählerplätze befinden sich in den Wohnungen.

Wasser:

Die Wasserleitung ist ca. 1,5 Zoll stark und die Dimensionierung für die bestehenden Wohnungen ausreichend.

Strom, Gegensprechanlage, Telekabel, Post:

Die Steigleitungen Strom weisen einen Querschnitt von 2x35 mm² auf.

Die Gegensprechanlage war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht in Betrieb.

notwendige Erhaltungsarbeiten

- Gasleitung - Dichtheitsprobe durch das Energieversorgungsunternehmen und Sanierung Gasinstallation gemäß Angaben Dichtheitsprobe.
- Die Wasserleitung im Bereich des Wasserzählers im Kellergeschoss auf denselben Querschnitt wie die Hauptleitung vergrößern (von ca. 1 Zoll auf 1,5 Zoll)
- Die Steigleitungen Strom auf 2x50 mm² verstärkt werden,
- die Stockwerksverteiler müssen erneuert werden,
- ein zentrale Erdung mit ca 4,5 m Erdspeiß muss geschaffen werden.
- Gegensprechanlage sanieren
- Wohnungszuleitungen für Postleitung und Telekabel sanieren bzw neu herstellen.
- Abfallstränge und Hauskanalanlage sanieren bzw. erneuern

2.6 Kamine:

Die Dichtheit der Kamine kann erst nach einer Dichtheitsprobe durch den Rauchfankehrer festgestellt werden.

Nach Auskunft des zuständigen Rauchfankehrers kann auf Grund vergleichbarer Objekt eine Sanierungsbedarf für 50 % der Rauchfänge angenommen werden.

Die Kaminköpfe sind verputzt.

notwendige Erhaltungsarbeiten

- Kamine teilweise schleifen
- Kaminköpfe sanieren

2.7 Stiegenhaus:

Die Hauseingangstür ist eine profilierte Vollholztüre und wurde auf der Außenseite nachträglich mit glatten Holzwerkstoffplatten verkleidet. Die Innenseite ist unverkleidet und in Ordnung.

Der Verputz weist geringfügige Schäden auf, hauptsächlich im Bereich des Kellerabganges.

Die Bodenbläge sind noch die originalen Steinzeugfliesen, teilweise gebrochen, eingesunken und fehlende Fliesen durch Estrich aufgefüllt.

Die Stufen sind Granitstufen und das Profil in Ordnung, die Stufen zum Keller sind beschädigt.

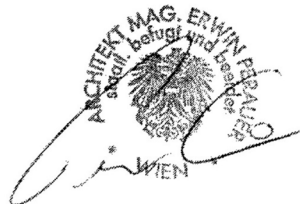
notwendige Erhaltungsarbeiten

- Außenseite der Hauseingangstür sanieren, Verkabelung Türöffner instandsetzen.
- Verputz sanieren
- Bodenbelag sanieren
- Stufen zum Keller sanieren

3. Schlussfeststellung

Unter der Voraussetzung einer bestimmungsgemäßen Verwendung und sorgfältigen Behandlung ist innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren mit keinen sonstigen Instandsetzungsarbeiten oder wesentlichen Reparaturerefordernissen zu rechnen.

Wien, am 18.12.2008



6.5. Gutachten über den Bestand an Wohnungen vom 21.03.2011



Architekt
Mag. arch. Erwin Perauer

Apollo-gasse 22/1a, A-1070 Wien

Tel./Fax: +43 1 5228431

Mobil: +43 676 3529898

e-mail: erwin.perauer@chello.at

GUTACHTEN

Gem. §6 WEG 2002 (BGBl I 2002/70) idF der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Wien
Grundbuch: 01006 Landstraße
Einlagezahl: 2529
Grundstücks Nr.: 1126

Gemäß §6 WEG 2002 (BGBl I 2002/70) idF der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 26

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten:
keine

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:
keine

Im Sinne des § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 (BGBl I 2002/70) idF der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

26 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlagen dieses Gutachtens bilden folgende baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

- Einreichpläne A1 und A2 vom 6.8.2007
- Bescheid vom 6.8.2007, MA 37/3-Khunngasse 9/46100-1/06
- Auswechslungspläne 2. Planwechsel vom 19.4.2010
- Bescheid vom 20.8.2010, MA 37/3-Khunngasse 9/46100-10/06
- Begehung und Naturmaßaufnahme am 25. Februar 2011

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt:

- 1) zum Akt
- 2) zur Vorlage beim Grundbuchgericht
- 3) zur Verständigung an die Baubehörde
- 4) zur Information an den Vertreter der Grundeigentümer

Wien, am 21.März 2011

Unterschrift und Rundsiegel



6.6. Nutzwertgutachten vom 09.05.2011

NUTZWERTGUTACHTEN



Architekt Mag. Erwin Perauer
A-1070 Wien, Apollogasse 22/1A
TEL: +43 1 5228431 FAX: +43 1 5228431 Mobil: +43 676 35 29 898
E-MAIL: erwin.perauer@chello.at

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentums-
tauglichen Objekte.

auf der Liegenschaft

EZ: 2529
Grundbuch: 01006 Landstraße
GST-NR: 1126
GST-Adresse: A-1030 Wien, Khungasse 9

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002
BGBl. I 2002/70

Wien, am 9. Mai 2011



Auftraggeber: VVSA Liegenschaften GmbH
Hainburger Straße 49/1
A-1030 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 2529, Grundbuch Landstraße, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl. I 2002/70 idgF.

Ortsbesichtigung:

25. April 2011

Bewertungstichtag:

9. Mai 2011

GRUNDLAGEN:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I, Nr. 70/2002
- 2) Pläne und Bescheide:
Einreichpläne A1 und A2 vom 6.8.2007
Bescheid vom 6.8.2007, MA 37/3-Khunngasse 9/46100-1/06
Auswechslungspläne 2. Planwechsel vom 19.4.2010
Bescheid vom 20.8.2010, MA 37/3-Khunngasse 9/46100-10/06
Auswechslungspläne 3. Planwechsel vom 2.5.2010
- 3) Begehung und Naturmaßaufnahme am 25. April 2011
- 4) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002 des Architekten Mag. Erwin Perauer vom 29. April 2011
- 5) Nutzflächenaufstellung des Architekten Mag. Erwin Perauer vom 29. April 2011

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 26

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: keine

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: keine

Vorbemerkungen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung bis 0,50, Aufrundung über 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Erläuterungen:

Das Gebäude wurde im Jahre 1895 errichtet.

Zur Zeit wird das gesamte Haus einer umfassenden Sanierung mit Wohnungszusammenlegungen, Lifteinbau und Dachgeschossausbau unterzogen.

Das Gebäude gliedert sich in einen Straßentrakt zur Khungasse und in einen Hoftrakt.

Das Stiegenhaus liegt zwischen Straßen- und Hoftrakt und bildet zwei ähnlich große Innenhöfe.

Zur Nachbarbebauung hofseitig ist noch ein Gartenhof vorhanden. Diese Gartenflächen sind den Wohnungen im Erdgeschoß zugeordnet.

Der Straßentrakt besteht aus einem Kellergeschoß, 6 Hauptgeschoßen und einem Dachgeschoß mit Galeriegeschoß.

Der Hoftrakt ist nicht unterkellert, besteht aus 5 Hauptgeschoßen, einem Dachgeschoß mit Galeriegeschoß.

Die Geschoße des Hoftraktes sind zu den Geschoßen des Straßentraktes jeweils um eine halbe Etage versetzt ausgeführt.

Der Regelnutzwert 1 wurde für die Wohnung Top 19-20 im 1. Stock vergeben.

Die Khungasse ist schwach befahren, für die Lage an verkehrsarmer Straße wurde ein Abschlag von 5 % vergeben. Für vorwiegende Nordlage von Wohnungen wurde ein Abschlag von 5 % vergeben.

Bei den Wohnungen wurden geschossweis Zuschläge von 15 % für das Dachgeschoß vergeben, und geschoßweise Abschläge von 10 % für die Lage im Erdgeschoß und 5% für die Lage im Mezzanin.

Die Wohnungen im Hoftrakt sind vom Zwischenpodest aus zugänglich, hier ist der Lift nur über Stufen erreichbar. Dieser Umstand wurde mit einem Abschlag von 5 % bewertet.

Für Wohnungen mit Gangküchen wurde eine Abschlag von 5% vergeben.

Für die Wohnungen im Dachgeschoß wurde der Raumverlust durch eine mitgerechnete Fläche unter einer Dachschräge oder Innenstiege mit 3% bewertet.

Die Terrassen und Balkone wurden gemäß § 8 WEG 2002 und den Richtlinien der MA 40 als Zuschlag zur Wohnung eingerechnet. Dieser Zuschlag setzt sich aus der Fläche der Terrasse/Balkon, der Fläche der zugehörigen Wohnung und der Bewertung der Terrasse/des Balkons zusammen.

Sämtliche Parteienkeller und Abstellräume erhielten, sofern sie nicht im gemeinsamen Eigentum verbleiben, einen Regelnutzwert von 0,25.

Regelnutzwerte:

RNW f. Wohnung Mezzanin (TOP 19-20)	1,00
RNW f. Kellerabteil Lattenverschlagn	0,25
RNW für Hoffläche Gartenhof	0,20
RNW f. Gang-WC	0,50

Abstriche:

A1	für Lage an verkehrsarmer Straße	-5,00%
A2	für vorwiegende Nordlage	-5,00%
A3	für Lage im Erdgeschoss	-15,00%
A4	für Lage im Mezzanin	-5,00%
A5	für Zugang zum Lift nur über Stufen	-5,00%
A6	für Wohnung ohne zeitgemäßer Badegelegenheit	-10,00%
A7	für Wohnung ohne WC im Wohnungsverband	-10,00%
A8	Gangküchen	-5,00%
A9	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen	-5,00%
A10	für große Flächen über 130 m ²	-5,00%

Zuschläge:

Z1	für die Lage im 2. Stock	3,00%
Z2	für die Lage im 3. Stock	5,00%
Z3	für Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschoßähnliche Lage	15,00%
Z4	für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen	3,00%
Z5	für Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten	10,00%

Zuschläge und Abstriche, die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002 vernachlässigt.

Rechnerische Ermittlung der Nutzwerte:

	Topnummer & Bezeichnung	Fläche	RNW	TeilNW	Nutzwert	
Parterre Top 1-2	Wohnung					
	Regelnutzwert		1,00			
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%			
	für Lage im Erdgeschoss		-15,00%			
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%			
	Für Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten		10,00%			
			0,85			
	Wohnung	62,61	0,85	53,22		
	Zubehör	Garten	29,40	0,20	6	
		Parteinkeller	2,01	0,25	1	60
Parterre Top 3-4	Wohnung					
	Regelnutzwert		1,00			
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%			
	für Lage im Erdgeschoss		-15,00%			
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%			
	Für Wohnung mit anschließendem, zugeordnetem Garten		10,00%			

			0,85		
	Wohnung	68,49	0,85	58,22	
Zubehör	Garten	38,22	0,20	8	
	Parteinkeller	2,01	0,25	1	67
Parterre Top 5	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
	für Lage im Erdgeschoss		-15,00%		
			0,80		
	Wohnung	56,18	0,80	44,94	
Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	46
Parterre Top 6	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
	für Lage im Erdgeschoss		-15,00%		
			0,80		
	Wohnung	52,35	0,80	41,88	
Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	43
Mezzanin Top 7-8	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Lage im Mezzanin		-5,00%		
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			0,88		
	Wohnung	55,09	0,88	48,48	
Zuschlag	Balkon	4,20	0,25	1	
Zubehör	Parteinkeller	1,60	0,25	1	50
Mezzanin Top 9	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Lage im Mezzanin		-5,00%		
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			0,88		
	Wohnung	41,94	0,88	36,91	
Zuschlag	Balkon	3,72	0,25	1	
Zubehör	Parteinkeller	1,60	0,25	1	39

Mezzanin Top 10	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Lage im Mezzanin		-5,00%		
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			0,88		
	Wohnung	46,76	0,88	41,15	
Zuschlag	Balkon	4,20	0,25	1	
Zubehör	Parteinkeller	1,60	0,25	1	43
Mezzanin Top 11-12	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
	für Lage im Mezzanin		-5,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			0,93		
	Wohnung	66,15	0,93	61,52	
Zuschlag	Balkon	6,38	0,25	2	
Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	65
1. Stock Top 13/14	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
	für schlechte Belichtung (enge Lichthöfe)		-5,00%		
	für Lage im Mezzanin		-5,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			0,88		
	Wohnung	78,80	0,88	69,34	
Zuschlag	Balkon	8,99	0,25	2	
Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	72
1. Stock Top 15-16	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			0,93		
	Wohnung	64,52	0,93	60,00	
Zuschlag	Balkon	5,46	0,25	1	
Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	62
1. Stock Top 17	Wohnung				
	Regelnutzwert		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		

		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen	3,00%			
			0,93			
		Wohnung	27,60	0,93	25,67	
Zuschlag		Balkon	4,15	0,25	1	
Zubehör		Parteinkeller	2,01	0,25	1	28
1. Stock	Top 18	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
		für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				0,93		
		Wohnung	42,82	0,93	39,82	
Zuschlag		Balkon	2,51	0,25	1	
Zubehör		Parteinkeller	2,88	0,25	1	42
1. Stock	Top 19-20	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				0,98		
		Wohnung	54,31	0,98	53,22	
Zuschlag		Balkon	6,38	0,25	2	
Zubehör		Parteinkeller	2,01	0,25	1	56
1. Stock	Top 21-22	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				0,98		
		Wohnung	92,22	0,98	90,38	
Zuschlag		Balkon	16,24	0,25	4	
Zubehör		Parteinkeller	2,01	0,25	1	95
2. Stock	Top 23-24	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
		für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
		für die Lage im 2. Stock		3,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				0,96		
		Wohnung	68,51	0,96	65,77	
Zuschlag		Balkon	5,11	0,25	1	
Zubehör		Parteinkeller	2,01	0,25	1	68

2. Stock	Top 25-26	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
		für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		
		für die Lage im 2. Stock		3,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				0,96		
		Wohnung	74,88	0,96	71,88	
	Zuschlag	Balkon	5,81	0,25	1	
	Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	74
2. Stock	Top 27-28	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
		für die Lage im 2. Stock		3,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				1,01		
		Wohnung	54,86	1,01	55,41	
	Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	56
2. Stock	Top 29	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
		Gangküchen		-5,00%		
		für die Lage im 2. Stock		3,00%		
				0,93		
		Wohnung	46,16	0,93	42,93	
	Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	44
2. Stock	Top 30	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
		für die Lage im 2. Stock		3,00%		
		Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
				1,01		
		Wohnung	47,44	1,01	47,91	
	Zuschlag	Balkon	8,99	0,25	2	
	Zubehör	Parteinkeller	2,01	0,25	1	51
3. Stock	Top 31-34	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
		für große Flächen über 130 m ²		-5,00%		
		für Zugang zum Lift nur über Stufen		-5,00%		

		für die Lage im 3. Stock	5,00%			
		<u>Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen</u>	<u>3,00%</u>			
			0,93			
		Wohnung	143,85	0,93	133,78	
	Zuschlag	Balkon	12,12	0,25	3	
	Zubehör	Parteinkeller	5,30	0,25	1	138
3. Stock	Top 35	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
		für die Lage im 3. Stock		5,00%		
		für Wohnung ohne WC im Wohnungsverband		-10,00%		
		für Wohnung ohne zeitgemäßer Badegelegenheit		-10,00%		
		<u>Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen</u>		<u>3,00%</u>		
				0,83		
		Wohnung	46,26	0,83	38,40	
	Zuschlag	Balkon	6,38	0,25	2	
	Zubehör	Gang-WC	1,66	0,50	1	
		Parteinkeller	2,01	0,25	1	
		Weinkeller	44,74	0,25	11	53
3. Stock	Top 36-38	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,00		
		für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
		für die Lage im 3. Stock		5,00%		
		<u>Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen</u>		<u>3,00%</u>		
				1,03		
		Wohnung	99,30	1,03	102,28	
	Zuschlag	Balkon	8,99	0,25	2	
	Zubehör	Parteinkeller	4,23	0,25	1	105
DG	DG 1 (Top 39)	Wohnung				
		Anteil 1. DG		1,00		
		für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
		für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
		Für Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschosähnliche Lage		15,00%		
		<u>Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen</u>		<u>3,00%</u>		
				1,08		
		Anteil 2. DG		1,00		
		für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
		für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
		Für Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschosähnliche Lage		15,00%		
		<u>Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen</u>		<u>3,00%</u>		
				1,08		

	Wohnung 1.DG	65,93	1,08	71,20	
	Wohnung 2.DG	31,54	1,08	34,06	
		97,47		105,27	
Zuschlag	Terrassen	14,01	0,25	4	
Zubehör	Parteienkeller	4,52	0,25	1	110
DG	DG 2 (Top 40) Wohnung				
	Anteil 1. DG		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
	Für Lage im Terrassengeschoss bzw.				
	terrassengeschoßähnliche Lage		15,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			1,08		
	Anteil 2. DG		1,00		
	für vorwiegende Nordlage		-5,00%		
	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
	Für Lage im Terrassengeschoss bzw.				
	terrassengeschoßähnliche Lage		15,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			1,08		
	Wohnung 1.DG	65,00	1,08	70,20	
	Wohnung 2.DG	31,65	1,08	34,18	
		96,65		104,38	
Zuschlag	Terrassen	14,01	0,25	4	
Zubehör	Parteienkeller	4,52	0,25	1	109
DG	DG 3 (Top 41) Wohnung				
	Anteil 1. DG		1,00		
	für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
	Für Lage im Terrassengeschoss bzw.				
	terrassengeschoßähnliche Lage		15,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			1,08		
	Anteil 2. DG		1,00		
	für Lage an verkehrsarmer Straße		-5,00%		
	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
	Für Lage im Terrassengeschoss bzw.				
	terrassengeschoßähnliche Lage		15,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			1,08		

	Wohnung 1.DG	70,89	1,08	76,56	
	Wohnung 2.DG	38,35	1,08	41,42	
		109,24		117,98	
Zuschlag	Terrassen	16,34	0,25	4	
Zubehör	Parteienkeller	4,52	0,25	1	123
DG	DG 4 (Top 42) Wohnung				
	Anteil 1. DG		1,00		
	für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
	Für Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschoßähnliche Lage		15,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			1,08		
	Anteil 2. DG		1,00		
	für Lage an verkehrsamer Straße		-5,00%		
	für Raumverluste durch Dachschrägen und Innenstiegen		-5,00%		
	Für Lage im Terrassengeschoss bzw. terrassengeschoßähnliche Lage		15,00%		
	Für Verbindung der Wohnung mit Balkonen/Terrassen		3,00%		
			1,08		
	Wohnung 1.DG	64,98	1,08	70,18	
	Wohnung 2.DG	43,40	1,08	46,87	
		108,38		117,05	
Zuschlag	Terrassen	22,16	0,25	6	
Zubehör	Parteienkeller	4,52	0,25	1	124
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile				1823	

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

Bezeichnung	Lage	Art	Nutzfläche	Anteile	Anteilex2	% Anteil
Top 1-2	Parterre	Wohnung	62,61	60	120	3,29%
		Zubehör: Garten u. Parteienkeller				
Top 3-4	Parterre	Wohnung	68,49	67	134	3,68%
		Zubehör: Garten u. Parteienkeller				
Top 5	Parterre	Wohnung	56,18	46	92	2,52%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 6	Parterre	Wohnung	52,35	43	86	2,36%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 7-8	Mezzanin	Wohnung	55,09	50	100	2,74%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 9	Mezzanin	Wohnung	41,94	39	78	2,14%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 10	Mezzanin	Wohnung	46,76	43	86	2,36%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 11-12	Mezzanin	Wohnung	66,15	65	130	3,57%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 13-14	1. Stock	Wohnung	78,80	72	144	3,95%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 15-16	1. Stock	Wohnung	64,52	62	124	3,40%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 17	1. Stock	Wohnung	27,60	28	56	1,54%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 18	1. Stock	Wohnung	42,82	42	84	2,30%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 19-20	1. Stock	Wohnung	54,31	56	112	3,07%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 21-22	1. Stock	Wohnung	92,22	95	190	5,21%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 23-24	2. Stock	Wohnung	68,51	68	136	3,73%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 25-26	2. Stock	Wohnung	74,88	74	148	4,06%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 27-28	2. Stock	Wohnung	54,86	56	112	3,07%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 29	2. Stock	Wohnung	46,16	44	88	2,41%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 30	2. Stock	Wohnung	47,44	51	102	2,80%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 31-34	3. Stock	Wohnung	143,85	138	276	7,57%
		Zubehör: Parteienkeller				
Top 35	3. Stock	Wohnung	46,26	53	106	2,91%
		Zubehör: Parteienkeller, Weinkeller u. Gang WC				
Top 36-38	3. Stock	Wohnung	99,30	105	210	5,76%
		Zubehör: Parteienkeller				
DG 1 (Top 39)	DG	Wohnung	97,47	110	220	6,03%
		Zubehör: Parteienkeller				
DG 2 (Top 40)	DG	Wohnung	96,65	109	218	5,98%
		Zubehör: Parteienkeller				
DG 3 (Top 41)	DG	Wohnung	109,24	123	246	6,75%
		Zubehör: Parteienkeller				
DG 4 (Top 42)	DG	Wohnung	108,38	124	248	6,80%
		Zubehör: Parteienkeller				
			1.802,84	1.823	3.646	100,00%



Architekt
Mag. arch. Erwin Perauer

Apollogasse 22/1a, A-1070 Wien

Tel. und Fax: 01/522 84 31

Mobil: 0676/35 29 898

e-mail: erwin.perauer@chello.at

BERICHTIGUNG /Ergänzung

meines Nutzwertgutachtens vom 9. Mai 2011 samt Bescheinigung gem. § 6 WEG vom 21.3.2011 je für die
GST-Adresse: A-1030 Wien, Khunnngasse9
EZ: 2529
Grundbuch: 01006 Landstraße

In diesen Gutachten wurde die Grundstücksnummer unvollständig mit 1126 angegeben.

Die richtige Grundstücksnummer lautet: 1126/66

Wien, am 19.12.2012

ARCHITEKT MAG. ERWIN PERAUER
sachl. beideter und bescheid.
WIEN


BG 010 TZ 1028/2013

6.7. Wohnungseigentumsvertrag vom 01.10.2012

SB zu Kauf Nr. PS

10-288003/2012

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG (samt Anteilsberichtigungsvertrag zu den einzelnen in Pkt. III bezeichneten Kaufverträgen)

I. Vertragsgegenstand / Eigentumsverhältnisse

zur Begründung von Wohnungseigentum an der nachfolgend bezeichneten Liegenschaft:

GRUNDBUCH 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 2529
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

***** ABFRAGEDATUM 2012-04-09

Letzte TZ 3468/2012

Wohnungseigentum in Vorbereitung

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1126/66	GST-Fläche	534	
	Baufl.(Gebäude)	410	
	Baufl.(befestigt)	124	Khunngasse 9

***** A2 *****

l a 13979/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1126/66

5 a gelöscht

***** B *****

l ANTEIL: 1685/1870

Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x)

ADR: Siebenbrunneng. 62/23, Wien 1050

f 7533/2008 4816/2009 Kaufvertrag 2008-06-04 Eigentumsrecht vorgemerkt

g 4816/2009 Rechtfertigung

h 5460/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 36-38 für

Christian Aichner, geb 1972-06-07

Kathleen Lannan, geb 1964-10-05

i 5460/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 31-34 für

Peter Mandl, geb 1970-02-06

Anna Kasatkina Mandl, geb 1979-12-10

j 5460/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 20/21 und W 22 für Andreas Bösel, geb 1960-09-27

k 5460/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 6 für Petar Aleksic, geb 1989-06-29

m 6143/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 29 für Mag. Günther Kobler, geb 1954-01-17

n 6143/2009 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 27-28 für Christine Kobler-Gaisura, geb 1958-04-21

o 6143/2009 4116/2011 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an W 11/12 und 13/14 für

Mag. Ilja Borochowitsch, geb 1973-02-04

Emil Borokhovich, geb 1967-10-13

q 10039/2009 gleichzeitig mit 10040/2009 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 19 für Andreas Bösel,
geb 1960-09-27

r 10039/2009 gleichzeitig mit 10040/2009 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 15/16, W 23/24, W
25/26, W 39, W 40, W 41 und W 42 für Benda GmbH

s 10571/2009 Eröffnung des Konkurses am 22.09.2009 (HG Wien 28 S 134/09y)

t 4836/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W 5, W 30, W 35 für VV VSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)

u 10740/2010 Klage hins B-LNR 1p (HG Wien 21 Cg 211/09d)

v 12164/2010 IM RANG 10039/2009 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 25/26 für

Dipl.-Ing. Heimo Stix, geb 1954-08-15

- 2 -

pt

- w 14378/2010 IM RANG 4836/1010 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 30 an Miguel
Inchaurrondo Nehm, geb 1978-09-19
- x 14621/2010 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit i
- y 14805/2010 IM RANG 10039/2009 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 15/16 an
Elisabeth Dechant, geb 1956-01-03
- z 14805/2010 IM RANG 10039/2009 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 23 24 an
Alexander Thomas Schachenmann, geb 1990-08-07
- aa 4116/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit o
- ab 4139/2011 IM RANG 4836/2010 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 5 und 35 an
VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)
- ac 13573/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins lit ab
- ad 1992/2012 IM RANG 10039/2009 gleichzeitig mit 10040/2009 Übertragung
des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
W 39, W 40, W 41, W 42 auf VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)
- ae 3468/2012 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 an W Top 1-2, W Top 3-4, W Top 7-8, W Top 9, W Top 10, W Top 17,
W Top 18 für NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH (FN 270685t)
- 2 ANTEIL: 52/1870
VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)
ADR: Hainburger Str. 49/1, Wien 1030
a 4836/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 wie B-LNR I
c 2963/2011 Kaufvertrag 2010-11-26 Eigentumsrecht
- 3 ANTEIL: 37/1870
VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)
ADR: Hainburger Str. 49/1, Wien 1030
a 4836/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 wie B-LNR I
b 4836/2010 Kaufvertrag 2010-02-02 Eigentumsrecht
- 4 ANTEIL: 46/1870
VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)
ADR: Hainburger Str. 49/1, Wien 1030
a 4836/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 wie B-LNR I
c 2963/2011 Kaufvertrag 2010-11-26 Eigentumsrecht
- 5 ANTEIL: 50/1870
VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)
ADR: Hainburger Str. 49/1, Wien 1030
a 4836/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG
2002 wie B-LNR I
c 4305/2011 Kaufvertrag 2010-11-26, Urkunde 2011-04-14 Eigentumsrecht

***** C *****

12 gelöscht

***** HINWEIS *****

abgeschlossen zwischen allen oben bezeichneten grundbücherlichen Miteigentümern und allen Wohnungseigentumsbewerbern, zu deren Gunsten bereits die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt ist.

II. Grundlagen

Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Jahrhundertwendehaus mit neu ausgebauten Dachgeschoß, und umgebauten Wohneinheiten gem. Baubescheide der Stadt Wien vom 6.8.2007, Zl. MA 37/3 – Khunng. 9/46100-1/06, und vom 20.8.2010, Zl. MA 37/3 – Khunng. 9/46100-10/06, sowie Planwechsel vom 2.5.2011.

Einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet das Gutachten vom 9.5.2011 des Arch. Mag. Erwin Perauer, Zivilingenieur für Hochbau, Wien 7., Apollog. 22/1a, über die Ermittlung der Nutzwerte und

Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge samt dem darin enthaltenen Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gem. § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 für die oben bezeichnete Liegenschaft 3., Khunng. 9 vom 21.3.2011. Diesem entsprechend wurden 26 wohnungseigentumsstaugliche Objekte, nämlich 26 Wohnungen geschaffen. Dementsprechend werden die Nutzwert auf der Grundlage dieses oben bezeichneten Nutzwertgutachtens festgesetzt. Alle Vertragsparteien erklären, mit den, in diesem Nutzwertgutachten ausgewiesenen Nutzwerten einverstanden zu sein.

III. Nutzwerte (= Nutzwertberichtigung = unentgeltliche Übertragung und Übernahme der hierfür erforderlichen Differenzmieteigentumsanteile):

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zum Ergebnis des oben bezeichneten Nutzwertgutachtens, sodass die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum erfolgen kann und die Nutzwerte entsprechend dem Nutzwertgutachten festgesetzt werden, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums der erforderliche Mindestanteil (im Falle der Eigentümerpartnerschaft jeweils der halbe Mindestanteil) zukommt, all dies unter Zugrundelegung der Festsetzung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in oben bezeichnetem Nutzwertgutachten angeführt sind.

Mit Kaufverträgen vom 25.1.2012 (Neubau 45 Imm.-vw. GmbH: Top 1-2, 3-4, 7-8, 9, 10, 17 und 18), 24.2.2009 (Aleksic Top 6), 26.5.2009 (Borochowitsch/Borokhovich Top 11-12 und Top 13-14), 16.12.2010 (Dechant Top 15-16) 13.8.2009 (Bösel Top 19 alt) 20.12.2008 (Bösel Top 20-21 alt Top 22 alt), 12.12.2010 (Schachenmann Top 23-24), 5.10.2010 (Stix Top 25-26), 12.2.2009 (Kobler-Gaisura Top 27-28), 12.2.2009 (Kobler Top 29), 15.11.2010 (Inchaurrondo Top 30), 17.3.2009 (Mandl/Mandl Top 31-34), 3.3.2009 (Aichner/Lannan Top 36-38), 25.8.2009 (Benda (Top 15/16 weiterverkauft an Dechant), (Top 23-24 weiterverkauft an Schachenmann), (Top 25-26 weiterverkauft an Stix) (Top 39 = DG 1, 40 = DG 2, 41 = DG 3, 42 = DG 4, Weiterverkauf an VVSA Liegenschaften), 2.3.2010, (VVSA Liegenschaften (Top 5 weiterverkauft 26.11.2010 an VVSA Vermietung) (Top 30 weiterverkauft an Inchaurrondo), Top 35 weiterverkauft 26.11.2010 an VVSA Vermietung samt Nachtrag vom 14.4.2011 VVSA Vermietung (Top 5 und Top 30 mit Kellerfläche), 28.4.2010 samt Zusatz vom 27.1.2012 VVSA Liegenschaften (Top 39 = nunmehr DG 1, 40 = nunmehr DG 2, 41 = nunmehr DG 3, 42 = nunmehr DG 4), haben die WE-bewerber bzw Miteigentümer Miteigentumsanteile zum Erwerb des jeweiligen Mindestanteils verbunden mit Wohnungseigentum erworben. Ausschließlich zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung der bezeichneten Kaufverträge vereinbaren die Vertragsparteien, dass die (hiemit durch Übertragung der entsprechenden Differenzanteile berichtigten) kaufgegenständlichen Anteile jene in der nachfolgenden Tabelle (Pkt IV) für den jeweiligen Kaufgegenstand ausgewiesene Miteigentumsanteile sind, sodass mit diesen Anteilen künftig das Wohnungseigentum an den in der Tabelle (Pkt IV) ausgewiesenen WE-objekt verbunden ist. Die grundbücherlichen Miteigentümer Touranski Immobilien GmbH bzw deren Rechtsnachfolgerin RA Dr. Andrea Fruhstorfer als Insolvenzverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x), die VVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f), die VVSA Vermietung GmbH (FN 354266f), übertragen und übergeben jeweils und die jeweiligen WE-bewerber übernehmen bzw übertragen und übernehmen jeweils unentgeltlich die erforderlichen Miteigentumsanteile, damit jedem einzelnen Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber die in dem Nutzwertgutachten und der in Pkt IV angeführten Tabelle angeführten und nunmehr vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile zukommen, wobei die Übergabe bereits vor Vertragsunterfertigung erfolgt ist. Diese Übernahmen bzw Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich. Dies gilt auch bei allfälligen weiteren Änderungsparifizierungen.

Soferne Partner Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäss § 13 WEG 2002 (Übernahme des jeweils halben Mindestanteiles unter Verbindung gem § 13 WEG 2002).

Dr. Andrea Fruhstorfer, Rechtsanwältin, Wien 1., Seilerstätte 17, als Insolvenzverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x) erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Löschung der zu B-LNr. 1s TZ 10571/2009 angemerkt Eröffnung des Konkurses am 22.09.2009 (HG Wien 28 S 134/09y) sowie der zu B-LNr. 1u 10740/2010 angemerkt Klage hins (der bereits gelöschten Anmerkung zu B-LNR 1p: HG Wien 21 Cg 211/09d). Sie stimmt diesem Vertrag durch Mitunterfertigung zu und wird hierfür die Einholung der konkursbehördlichen Genehmigung veranlassen.

Vermerkt wird weiters, dass zugunsten von Andreas Bösel zu j 5460/2009 die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 20/21 und W 22 und zu q 10039/2009 die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 19 angemerkt ist. Im Zuge der vorgenommenen Umbauarbeiten wurden die in natura vorhandenen ehemaligen 4 Wohnungen top 19, 20, 21 und 22, die mit den beiden Kaufverträgen noch als Wohnungen 19, 20-21 und 22 gekauft, letztendlich aber zu den beiden Wohnungen Top 19-20 und Top 21-22 umgebaut. Die beiden Kaufverträge beziehen sich nunmehr kraft dieser Vereinbarung auf die für diese beiden tatsächlich errichteten Wohnungen Top 19-20 und Top 21-22 erforderlichen Miteigentumsanteile und wird der Einverleibung des entsprechenden Eigentumsrechtes je hinsichtlich der neu geschaffenen Top 21-22 im Rang j 5450/2009 und der Top 19-20 im Rang q 10039/2009 der ursprünglich geplanten W 19 (unter Ausnutzung der zu j 5450/2009 hinsichtlich der ursprünglich geplanten W 20 bestehenden Ranganmerkung) die Zustimmung erteilt.

Festgehalten wird auch, dass die VVSA Vermietung GmbH (FN 354266f) zu B-LNr 2 zu 52/1870-tel, zu B-LNr 4 zu 46/1870-tel und zu B-LNr 5 zu 50/1870-tel Anteilen grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft ist. Die Zusammenziehung dieser Anteile B-LNr 2, 4 und 5 je der VVSA Vermietung GmbH (FN 354266f), sowie die Teilung und Einverleibung des, i.S. der unten in Pkt IV festgesetzten Nutzwerte des Nutzwertgutachtens hiemit erfolgten Anteilsübertragung, berechtigten Eigentumsrechtes für die hieraus hervorgehenden WE-objekte Wohnungen Top 5 (samt Zubehör Parteienkeller) und Top 35 (samt Zubehör Weinkeller, Parteienkeller und Gang-WC) im jeweiligen Rang wird hiemit vereinbart.

Vermerkt sei, dass mit den zu B-LNr 5 zu 50/1870-tel Anteilen der VVSA Vermietung GmbH (FN 354266f) entsprechend dem Kaufvertrag vom 26.11.2010 samt Nachtrag vom 14.4.2011 künftig noch Wohnungseigentum an einer Kellerfläche verbunden sein sollte. In Abänderung dieser Vertragsvereinbarung wird ein selbständiges WE-objekt im Keller nicht geschaffen, sondern wurde vielmehr der Weinkeller als Zubehör zur Wohnung W 35, welche Anteile im Eigentum der VVSA Vermietung GmbH zu B-LNr 4 stehen, zugeordnet. Die beiden Kaufverträge vom 2.2.2010 und 26.11.2010 samt Nachtrag vom 14.4.2011 beziehen sich hiemit statt auf das bisher geplante selbständige WE-objekt im Keller auf die für die Wohnung Top 35 samt Zubehör Weinkeller, Gang-WC und Parteienkeller erforderlichen Miteigentumsanteile und wird von allen Vertragsparteien der Einverleibung des entsprechenden Eigentumsrechtes hinsichtlich der Wohnung Top 35 samt Zubehör Parteienkeller, Weinkeller und Gang-WC im Rang t 4836/2010 iVm ab 4139/2011 die Zustimmung erteilt.

Festgehalten sei auch, dass die VVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f) zu B-LNr 3 aufgrund des Kaufvertrages 2010-02-02 zu 37/1870-tel Anteilen grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft ist. Mit Kaufvertrag vom 15.11.2010 wurden diese Anteile an Miguel Inchaurredo weiterverkauft. Mit diesen Anteilen sind entsprechend dem Kaufvertrag iVm dem vorliegenden Nutzwertgutachten letztlich die 51/1.823-tel Anteile verbunden mit WE an Wohnung Top 30 verbunden. I.S. der unten in Pkt IV festgesetzten Nutzwerte des Nutzwertgutachtens erfolgt hiemit die Anteilsübertragung in dem Ausmaß, dass ein entsprechend dem im Nutzwertgutachten für die Wohnung Top 30 festgesetzten Nutzwertanteile berechtigtes Eigentumsrecht (=51/1.823-tel Anteile) für das aus diesen Anteilen hervorgehende WE-objekt Wohnung Top 30 (samt Zubehör Parteienkeller) hiemit vereinbart wird.

Alle übrigen Anteilsübertragungen i.S. der unten in Pkt IV festgesetzten Nutzwerte des Nutzwertgutachtens erfolgen hiemit in dem Ausmaß, dass die, entsprechend dem im Nutzwertgutachten für die einzelnen WE-objekte festgesetzten Nutzwertanteile, entsprechenden Differenzanteile aus den 1685/1870-tel Anteilen der Touranski Immobilien GmbH (B-LNr 1) hiemit so übertragen werden, dass jedem Einzelnen die unten in Pkt IV ausgewiesenen Miteigentumsanteile = Nutzwertanteile zukommen.

Vereinbart wird weiters, dass die Bezeichnung der Dachgeschosswohnungen von Top 39 auf DG 1, von Top 40 auf DG 2, von Top 41 auf DG 3 und von Top 42 auf DG 4 geändert werden.

Vereinbart wird auch, dass allen WE-objekten jeweils ein Parteienkeller i.S. des Gutachtens Mag. Perauer vom 9.5.2011 als Zubehör zugeordnet ist.

Alexander Thomas Schachenmann, geb 1990-08-07, hat seinen Eltern D.I. Manfred Schachenmann,

GEB 1957-09-13, und Dr. Diana Eve Schachenmann, GEB 1957-10-03 im Kaufvertrag vom 12.12.2010 ob den in diesem Vertrag vorläufig angenommenen 76/1870-tel Miteigentumsanteile die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechtes und des Belastungs- und Veräußerungsverbot zugesagt. Die Vertragsparteien erklären ihr Einverständnis, dass nunmehr ob den letztendlich festgesetzten 68 / 1.823-tel Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 23-24 verbunden ist, des Alexander Thomas Schachenmann, geb 1990-08-07, jeweils für D.I. Manfred Schachenmann, GEB 1957-09-13, und Dr. Diana Eve Schachenmann, GEB 1957-10-03, das Wohnungsgebrauchsrechtes und das Belastungs- und Veräußerungsverbot einverleibt werden möge.

IV. Wohnungseigentum

Nutzwerte

WE- objekt	Name, Geb.-datum/FN	Art	Im Rang TZ	Anteile jeweils	Anteile jeweils	Verbind ung gem. §13/2 WEG
Top 1-2	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung Zubehör: Garten u. Parteienkeller		60		
Top 3-4	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung Zubehör: Garten u. Parteienkeller		67		
Top 5	VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)	Wohnung Zubehör: Parteienkeller	t 4836/2010 ab 4139/2011	46		
Top 6	Petar Aleksic, geb 1989-06-29	Wohnung Zubehör: Parteienkeller	k 5460/2009	43		
Top 7-8	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung Zubehör: Parteienkeller		50		
Top 9	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung Zubehör: Parteienkeller		39		
Top 10	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung Zubehör: Parteienkeller		43		
Top 11-12	Mag. Ilja Borochowitsch geb 1973-02-04 Emil Borokhovich geb 1967-10-13	Wohnung Zubehör: Parteienkeller	o 6143/2009	65	65	ja
Top 13-14	Mag. Ilja Borochowitsch	Wohnung	o 6143/2009	36	72	ja

	geb 1973-02-04 Emil Borokhovich geb 1967-10-13		36	72	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 15-16	Elisabeth Dechant, geb 1956-01-03	Wohnung	r 10039/2009	62	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 17	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung		28	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 18	NEUBAU 45 Immobilienverwaltung GmbH	Wohnung		42	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 19-20	Andreas Bösel, geb 1960-09-27	Wohnung	q 10039/2009	56	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 21-22	Andreas Bösel, geb 1960-09-27	Wohnung	j 5460/2009	95	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 23-24	Alexander Thomas Schachenmann, geb 1990-08-07	Wohnung	r 10039/2009	68	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 25-26	Dipl.-Ing. Heimo Stix, geb 1954-08-15	Wohnung	r 10039/2009	74	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 27-28	Christine Kobler- Gaisura, geb 1958-04-21	Wohnung	n 6143/2009	56	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 29	Mag. Günther Kobler, geb 1954-01-17	Wohnung	m 6143/2009	44	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 30	Miguel Inchaurreondo Nehm, geb 1978-09-19	Wohnung	t 4836/2010	51	
		Zubehör: Parteienkeller			
Top 31-34	Peter Mandl, geb 1970-02-06 Anna Kasatkina Mandl, geb 1979-12-10	Wohnung	i 5460/2009	69	138
		Zubehör: Parteienkeller		69	138 ja
Top 35	VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)	Wohnung	t 4836/2010 ab 4139/11	53	
		Zubehör: Parteienkeller, Weinkeller u. Gang WC			
Top 36-38	Christian Aichner, geb 1972-06-07 Kathleen Lannan, geb 1964-10-05	Wohnung	h 5460/2009	105	105 ja
		Zubehör: Parteienkeller			
DG 1	VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)	Wohnung	r 10039/2009	110	

- 7 -

		Zubehör: Parteienkeller, Terrasse		
DG 2	VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)	Wohnung	r 10039/2009	109
		Zubehör: Parteienkeller, Terrasse		
DG 3	VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)	Wohnung	r 10039/2009	123
		Zubehör: Parteienkeller, Terrasse		
DG 4	VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)	Wohnung	r 10039/2009	124
		Zubehör: Parteienkeller, Terrasse		
			1.823	3.646

Alle in oben bezeichneter Tabelle namentlich genannten Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Spalte WE-objekte angeführten Einheiten im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und des angeführten Nutzwertgutachtens ein und der jeweilige Erwerber nimmt die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an.

Alle in der Spalte Verbindung gemäß § 13 Abs. 2 WEG 2002 korrespondierend genannten Partner begründen das gemeinsame Wohnungseigentum an den in der Spalte WE-objekte angeführten Einheiten, erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung ihrer Anteile und nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der Bestimmungen der §§ 5 Abs 3, 13 Abs 2 und 3 WEG 2002 durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile verbunden werden, dass diese solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterzogen werden dürfen. Sie haften überdies für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungen nur gemeinsam verfügen dürfen.

V. Nutzungsrecht / Veränderung allg. Teile

Die Vertragsparteien erhalten die ausschließliche Verfügung über ihr jeweiliges Wohnungseigentumsobjekt. Dies schließt die Berechtigung ein, jeweils auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die ihnen zustehenden Anteile der Liegenschaft zu übertragen und zu belasten, die Räumlichkeiten zu vermieten oder sonst zu verwerten.

Die Vertragsparteien sind berechtigt, die jeweils in ihrer Verfügung stehenden Objekte baulich entsprechend den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen auf jeweils eigene Kosten abzuändern, wozu bereits jetzt die Zustimmung gegenseitig erteilt wird, sofern dadurch in den Bestand der eigenen Wohnung nicht unmittelbar eingegriffen wird. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind berechtigt Allgemeinflächen (insb. Gänge, Lichthöfe, Kellerflächen) dann ohne weiteres in ihren Wohnungseigentumsverband einzugliedern, wenn sie unter Einhaltung der baubehördlichen Vorschriften diese Einbeziehung vornehmen können, ohne dass notwendige Zugänge zu anderen Wohnungseigentumseinheiten entzogen werden. Die Eigentümer der DG-objekte sind berechtigt, diese über ihrem Objekt nach oben unbegrenzt aufzustocken, Balkone, Loggien oder Terrasse zu errichten all dies jedoch nur soweit hierfür eine Baubewilligung erlangt wird bzw die Zulässigkeit nach der BauO für Wien gegeben ist. Zu diesen zum Teil schon bewilligten Veränderungen gehört insbesondere auch die Teilung und Zusammenlegung von Objekten, oder die weitere Aufstockung des Hauses. Die Vertragsparteien stimmen im Hinblick auf allfällige Änderungsparifizierungen den erforderlichen Anteilsberechtigungen unter Verzicht auf daraus allenfalls folgenden Ersatzansprüchen bereits jetzt zu.

In allen Fällen von Veränderungen laut 1) und 2) wird bereits vorweg die Zustimmung erteilt und verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig bereits jetzt, die für die rechtliche Durchführung dieser Veränderung notwendigen Urkunden in der vorgeschriebenen Form ebenso zu fertigen, wie sie auch wiederholt dem Vertragsrichter RA Dr. Christian Perner hiezu unwiderruflich Spezialvollmacht erteilen werden. Dies gilt auch für eventuell notwendig werdende Änderungen oder Neuschaffung des Wohnungseigentums an der Liegenschaft im Zuge der Veränderung des Bestandes. Die Kosten für die rechtliche Durchführung gehen ebenso wie die Kosten für die jeweiligen Bauführungen zu Lasten jenes Vertragsteiles, der die Änderung veranlasst.

Sofern es die Mehrheit befürwortet, kann auch eine Sendeanlage für Mobilfunk am Haus installiert bleiben oder neu errichtet werden.

VI. Bewirtschaftungskosten

Die Betriebskosten für die Liegenschaft im Sinne des MRG sind abweichend von den Bestimmungen des § 32 Abs 1 WEG 2002 analog den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

Die Instandhaltungskosten sind entsprechend den Bestimmungen des WEG 2002 von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Liftbetriebs- und Erhaltungskosten werden zwischen den zur Liftbenützung Berechtigten entsprechend dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Ab dem auf die Bezugsfähigkeit der Dachgeschoßeinheiten und allfälliger Kfz-stellplätze (Fertigstellungsmeldung) folgenden Monatsersten, jedenfalls aber ab deren jeweiliger tatsächlichen Benützung, trägt der jeweilige Eigentümer die mit dem Besitz der im Dachgeschoß zu schaffenden Wohnungseigentumsobjekte bzw Kfz-stellplätze verbundenen Betriebs- und Erhaltungs- und auch Liftkosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft. Die Flächen der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gelten als Nutzfläche. Dieser von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichende Aufteilungsschlüssel ist im Grundbuch ersichtlich zu machen

VII. Hausverwaltung

Mit der Gebäudeverwaltung wurde bereits die behördlich konzessionierte Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand Gesellschaft mbH, Hegelg. 6/2, A-1010 Wien, beauftragt und wird mit Unterfertigung der grundbücherlichen Anmerkung zugestimmt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, der bereits bestellten Gebäudeverwaltung zusätzlich noch eine gesonderte schriftliche Verwaltungsvollmacht zu erteilen und diese Verpflichtung im Falle der Weiterveräußerung an ihren jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Verwaltungsbestellung erfolgt vorerst auf 5 Jahren ab Begründung von Wohnungseigentum und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr sofern keine schriftliche Kündigung des Verwaltungsmandates durch die Mehrheit unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist (einlangend bei der Hausverwaltung) zum Jahresende erfolgt. Das Verwaltungshonorar richtet sich nach den Richtsätzen der Innung der Gebäudeverwalter, wobei jedoch zumindest 2/1000-tel vom Feuerversicherungswert der Liegenschaft jährlich zzgl. USt und Barauslagenersatz vereinbart sind.

Für die gegenständliche Anlage ist kein Hausbesorger bestellt und wird auch in Zukunft keiner bestellt werden. Um die Haftung bzw. Betreuungspflicht der Miteigentümer soweit wie möglich einzuschränken, hat die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der gemeinsamen Teile und technischen Einrichtungen des Hauses (Stiegenhaus, Garage, Aufzüge, etc.) und Flächen (Schneeräumung, Streuung, etc.) jeweils geeignete Unternehmen zu bestellen.

Vereinbart wird im Hinblick auf die von der Touranski Immobilien GmbH zu veranlassenden IH-arbeiten, dass vorerst kein Beitrag zur Rücklage eingehoben wird. Erst mit Fertigstellung des Dg-ausbaues und der in den einzelnen Kaufverträgen zugesagten Arbeiten wird die Einhebung einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 0,10/m² beschlossen. Im Falle des Eigentümerwechsels ist ein allfälliges anteiliges Guthaben aus der Instandhaltungsrücklage nicht auszubezahlen, sondern hat eine direkte Verrechnung zwischen den jeweiligen Vertragsparteien zu erfolgen. Im Falle des Verzuges mit Zahlungspflichten wird vereinbart, 10% Verzugszinsen zu bezahlen.

VIII. Instandhaltungspflicht

Jeder einzelne Miteigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte (inkl. Balkone und Terrassenflächen) stets in gutem und optisch ansprechendem Zustand zu erhalten. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht den Innenwandverputz und Anstrich, Fenster, Türen, Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Steigsträngen, sowie die Wartung und Instandhaltung der Gasetagenheizung, wobei im Winter stets für eine ausreichende Beheizung Sorge zu tragen ist.

Die Instandhaltungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers betrifft insbesondere jedoch auch die Außenseite von Fenstern (inkl. Außenjalousien und Markisen) und Wohnungs/Terrassentüren (inkl. Applikationen und Werbeschriften etc.) sowie die Terrassen, Balkone und Loggien (inkl. Geländer und Oberflächenbelag, jedoch mit Ausnahme der Feuchtigkeitsisolierung).

Um die einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, wird zur Vereinfachung vereinbart, dass bei Änderungen die Art, Form und Farbgebung von Türen, Fenstern, Markisen, Außenjalousien und Fensterumbauten im Sinne des im Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung (mehrheitlich) bestehenden Farb- und Ausführungszustandes zu erfolgen hat, wobei in Zweifelsfällen im Einzelfall jeweils das schriftliche Einverständnis der Verwaltung einzuholen ist, das die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft ersetzt. In jedem Fall hat jeder Wohnungseigentümer dafür zu sorgen, dass als Wohnungseingangstüren ausschließlich entweder die originalen Flügeltüren oder Kopien von gleicher Art und gleichem Material davon verwendet werden. Der Einsatz anderer Türen ist ausdrücklich untersagt.

Die Wohnungseigentümer von Grünflächen können Abgrenzungen nur durch Hecken und/oder Zäune in grüner Farbe bis zu einer angemessenen Höhe - hierüber entscheidet die Hausverwaltung endgültig - vornehmen und sind verpflichtet, die Erhaltung der Garten- oder Terrassenflächen (zB. Baum- und Heckenschnitt) auf eigene Kosten in einem ordentlichen Zustand zu gewährleisten. Sie haben weiters darauf zu achten, daß durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Altbestand keine Beeinträchtigung anderer Miteigentümer hinsichtlich Lichteinfall, Laub, etc. oder der Substanz des Hauses erfolgt, und haben auch die Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes zu beachten.

Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjektes zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist.

IX. Spezialvollmachten

Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich Dr. Christian Perner, Rechtsanwalt, Mühlstr. 21, A-1100 Wien, und im Falle dessen dauernder Verhinderung seinen gewillkürten oder von der RA-kammer Wien eingestzten anwaltlichen Vertreter in ihrem Namen alle zur Wohnungseigentumsbegründung und einer allfälligen Berichtigung notwendigen Urkunden zu errichten bzw. Schritte zu setzen, damit sichergestellt ist, dass Wohnungseigentum begründet oder entsprechend abgeändert und allenfalls noch laufenden oder auch späteren Umbaumaßnahmen durchgeführt werden kann/können.

Sie bevollmächtigen ihn, unverzüglich nach Abschluss des Dachgeschossausbaues und/oder grundlegender Neugestaltung einzelner WE-Objekte die zur Nutzwert(neu) festsetzung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, nach Vorliegen der Nutzwertfestsetzung Wohnungseigentum hinsichtlich aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, sowie alle Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind zu begründen, die zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen abzugeben, alle diesbezüglichen Verträge beglaubigt zu unterfertigen und ihre Liegenschaftsanteile entsprechend der Nutzwertneufestsetzung unentgeltlich zu berichtigen.

RA Dr. Christian Perner, wird insbesondere bevollmächtigt zur Abgabe jedweder Erklärungen, Zustimmungen und Unterschriften, insb. Beschlüsse und Bescheide, insbesondere solche der Schlichtungsstelle bzw des zuständigen Bezirksgerichtes über die (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte, zu beantragen, entgegenzunehmen oder zu beeinspruchen, zur Erstellung der Abgabeanzeige an das Finanzamt, zur Entgegennahme der Abgabenbescheide, zur Erhebung von Rechtsmitteln, zur Antragstellung auf grundbücherliche Durchführung des Vertrages, zur Stellung aller Anträge nach § 77 Abs 1 GBG, zur Abfassung allfälliger Ergänzungen oder Änderungen des Vertrages, welche zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, zur Abgabe von Aufsandungs- und Einverleibungserklärungen und zur Antragstellung auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, zur Begründung von Wohnungseigentum, zu Unterfertigung von Baueinreichungen, zur Entgegennahme von Baubescheiden, zur (wiederholten) Einräumung der Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentums für wen auch immer, zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages und von Nachträgen hiezu, als auch überhaupt alles zur Durchführung dieses Vertrages, zur Begründung/Abänderung von Wohnungseigentum, zur Errichtung/Umbau/Teilung von WE-objekten oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, zur Errichtung von (auch weiteren) Kfz-stellplätzen, hinsichtlich der gesamten in diesem Vertrag bezeichneten Liegenschaft, Notwendige vorzukehren (=Spezialvollmacht) und machen ihn auch als

Zustellungsbevollmächtigten namhaft, all dies jedoch nur betreffend die gesamte zu Pkt I. bezeichnete Liegenschaft.

Betreffend diese Vollmacht erklären sich die Vertragsparteien mit sämtlichen Veränderungen einverstanden, die nicht unmittelbar in den Bestand des eigenen Wohnungseigentumsobjektes eingreifen und von der Hausverwaltung als Vertreter der Interessen aller Eigentümer befürwortet werden.

X. Aufzug

Mit Ausnahme der Dr. Andrea Fruhstorfer als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x) sind alle Wohnungseigentümer berechtigt, die allein auf Kosten der VVVSA Vermietung GmbH errichtete Aufzugsanlage zu benützen und dementsprechend grundsätzlich zur Bezahlung der Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten verpflichtet (s.o. Pkt VI).

Hinsichtlich aller Wohnungseigentumsobjekte der Dr. Andrea Fruhstorfer als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x) und der VVVSA Vermietung GmbH, die im Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung noch an Altmietern vermietet sind, wird vereinbart, dass der jeweilige Wohnungseigentümer (bzw dessen Rechtsnachfolger) dieser Altmietwohnungen solange keine **Betriebs- und Instandhaltungskosten** betreffend den Aufzug zu tragen hat, als die VVVSA Vermietung GmbH nicht dem jeweiligen Wohnungseigentümer oder auch dem Mieter gegen Ersatz der anteiligen Lifterrichtungskosten das Recht zur Benützung des Liftes ausdrücklich, schriftlich einräumt.

Beginnt die VVVSA Vermietung GmbH infolge Beendigung des Bestandrechtes selbst den Lift regelmäßig zu benützen, so hat auch sie die Betriebs- und Instandhaltungskosten zu bezahlen. Verkauft sie die Wohnung weiter, so hat der neue Wohnungseigentümer ab dem Monat, in dem der vereinbarten Übergangszeitpunkt liegt, die Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten zu bezahlen.

Wird ein bestandsfreies WE-Objekt der Dr. Andrea Fruhstorfer als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x) veräußert, so hat der neue Mit- und künftige Wohnungseigentümer der VVVSA Vermietung GmbH die anteiligen Lifterrichtungskosten Zug um Zug gegen ein von der VVVSA Vermietung GmbH einzuräumendes Liftnutzungsrecht zu bezahlen und hat der neue Wohnungseigentümer mit Übergabe der Wohnung die Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten zu tragen, sofern nicht eine Ausnahme nach Abs 2. (nicht Liftnutzender Altmietern) besteht. Sinngemäß gleiches gilt im Falle einer Neuvermietung (Verpflichtung zur Zahlung durch den Wohnungseigentümer bei Recht zur Übertragung der Liftbetriebskosten an den Mieter).

XI. Sonstiges

Die Vertragsteile verpflichten sich bei sonstiger Verpflichtung zum Schadenersatz, alle Vereinbarungen aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift errichtet, die vorerst dem Vertragsrichter und Treuhänder RA Dr. Christian Perner, in weiterer Folge der jeweilige Hausverwalter als gemeinschaftliche Urkunde zur Verwahrung verbleibt. Die einzelnen Wohnungseigentümer können auf eigene Kosten Kopien dieses Vertrages anfertigen lassen.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig sein, so bleibt der übrige Vertrag gültig. Die nichtige Bestimmung ist durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die der nichtigen am nächsten kommt. Diese ist nach Treu und Glauben unter Beachtung der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zu finden.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und der Unterfertigung durch sämtlich Wohnungseigentümer. Von diesem Formerfordernis kann rechtswirksam nur durch schriftliche Vereinbarung abgegangen werden.

XII. Aufsandungen

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der zu Punkt I. bezeichneten Liegenschaft aufgrund dieser Urkunde nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

Im Gutsbestandsblatt:

In der Aufschrift die Ersichtlichmachung "Wohnungseigentum"

die Bestellung der Hausverwaltung Gustav Petri & Co Immobilien-Treuhand Gesellschaft mbH, Hegelg. 6/2, A-1010 Wien, gem. Pkt VII

im Eigentumsblatt:

Die Löschung der zu B-LNr. 1s TZ 10571/2009 angemerkten Eröffnung des Konkurses am 22.09.2009 (HG Wien 28 S 134/09y) sowie die Löschung der zu B-LNr. 1u 10740/2010 angemerkten Klage hinsichtlich der bereits gelöschten Anmerkung zu B-LNR 1p: HG Wien 21 Cg 211/09d.

Die Zusammenziehung der Anteile B-LNr 2, 4 und 5 je der VVSA Vermietung GmbH (FN 354266f), sowie die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum unter Teilung dieser Anteile für VVSA Vermietung GmbH (FN 354266f) entsprechend dem nachfolgenden Absatz (sohin zu 46/1.823-tel Anteilen im RANG t 4836/2010 (Übertragung zu ab 4139/2011) verbunden mit WE an Wohnung Top 5 und Zubehör Parteienkeller, sowie zu 53/1.823-tel Anteilen im RANG t 4836/2010 (Übertragung zu ab 4139/2011) verbunden mit WE an Wohnung Top 35 samt Zubehör: Parteienkeller, Weinkeller und Gang-WC.

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum jeweils IM RANG der jeweiligen Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumes für alle in oben bezeichneter Tabelle (Pkt IV) namentlich genannten Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber ob allen in der Spalte WE-objekte angeführten Einheiten (Tabelle Pkt IV) zu den in der Spalte Anteile jeweils angeführten Anteilen (Tabelle Pkt IV).

Die Verbindung aller in der Spalte Verbindung gemäß § 13 Abs. 2 WEG 2002 korrespondierend angeführten Anteile der entsprechend genannten Partner (Tabelle Pkt IV) gemäß § 13 Abs. 2 WEG 2002.

Die Löschung sämtlicher Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass die Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzfläche gem Pkt VI und Regelung betreffend Lift gem Pkt VI und X im Grundbuch bei sämtlichen Anteilen angemerkt (§ 32 Abs. 8 WEG 2002) wird.

Die Vertragsparteien erteilen weiters ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass die Instandhaltungspflichten gem Pkt VIII im Grundbuch bei sämtlichen Anteilen angemerkt werden.

Wien, am 19.4.2012

[Handwritten signature]

als MV der

Toumauski Immobilien GmbH



28.134/09y 19.4.2012

**Berichtigung des WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES vom 1.10.2012
samt Anteilsberichtigungsvertrag zu den einzelnen in Pkt. III dieses Vertrages
bezeichneten Kaufverträgen
(letzte Beglaubigungszahl Notar Dr. Fister 1012/2012)**

I. Berichtigung (= Nachtrag)

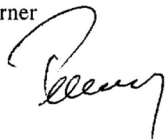
Der hier in der Überschrift bezeichnete Vertrag wird dahingehend berichtigt, dass das Geburtsdatum des Peter Mandl statt 1970-02-06 **richtig: 1970-02-26** lautet.

Wien, am 20.12.2012

für:

Christian Aichner, geb 1972-06-07
Kathleen Lannan, geb 1964-10-05
Peter Mandl, geb 1970-02-26
Anna Kasatkina Mandl, geb 1979-12-10
Andreas Bösel, geb 1960-09-27
Petar Aleksic, geb 1989-06-29
Mag. Günther Kobler, geb 1954-01-17
Christine Kobler-Gaisura, geb 1958-04-21
VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f)
Dipl.-Ing. Heimo Stix, geb 1954-08-15
Miguel Inchaurreondo Nehm, geb 1978-09-19
Elisabeth Dechant, geb 1956-01-03
Alexander Thomas Schachenmann, geb 1990-08-07
D.I. Manfred Schachenmann, GEB 1957-09-13,
Dr. Diana Eve Schachenmann, GEB 1957-10-03
Benda GmbH (FN 266797 z)
Mag. Ilja Borochowitsch, geb 1973-02-04
Emil Borokhovich, geb 1967-10-13, Blackburn Ave #7, 90048 Los Angeles U.S.
VVVSA Vermietung GmbH (FN 354266f)
Neubau 45 Immobilienverwaltung GmbH (FN 270685t),
Dr. Andrea Fruhstorfer als Insolvenzverwalterin im Konkurs über das Vermögen der
Touranski Immobilien GmbH (FN 249200x)

RA Dr. Christian Perner
10., Mühlstr. 21
Vollmacht erteilt

 2.6.63

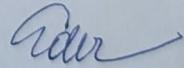
BG 010 TZ 1028/2013

6.8. Aufzug-Anzeige vom 07.11.2012

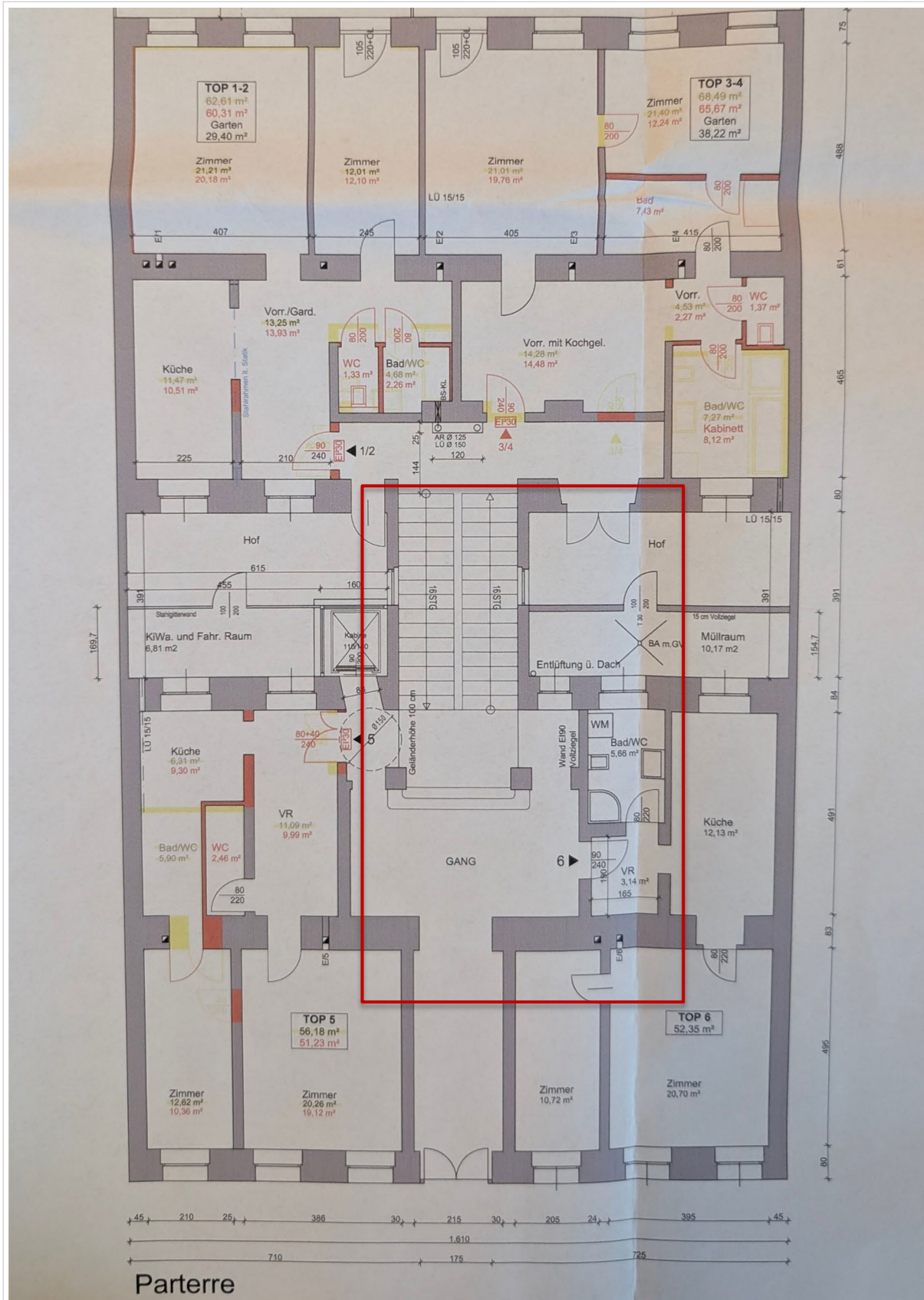
Übermittlung der Unterlagen

An die MA 37 - GGS (in die Hauseinlage) **EZ/Bez. 2529 / 3**
KG. Landstraße

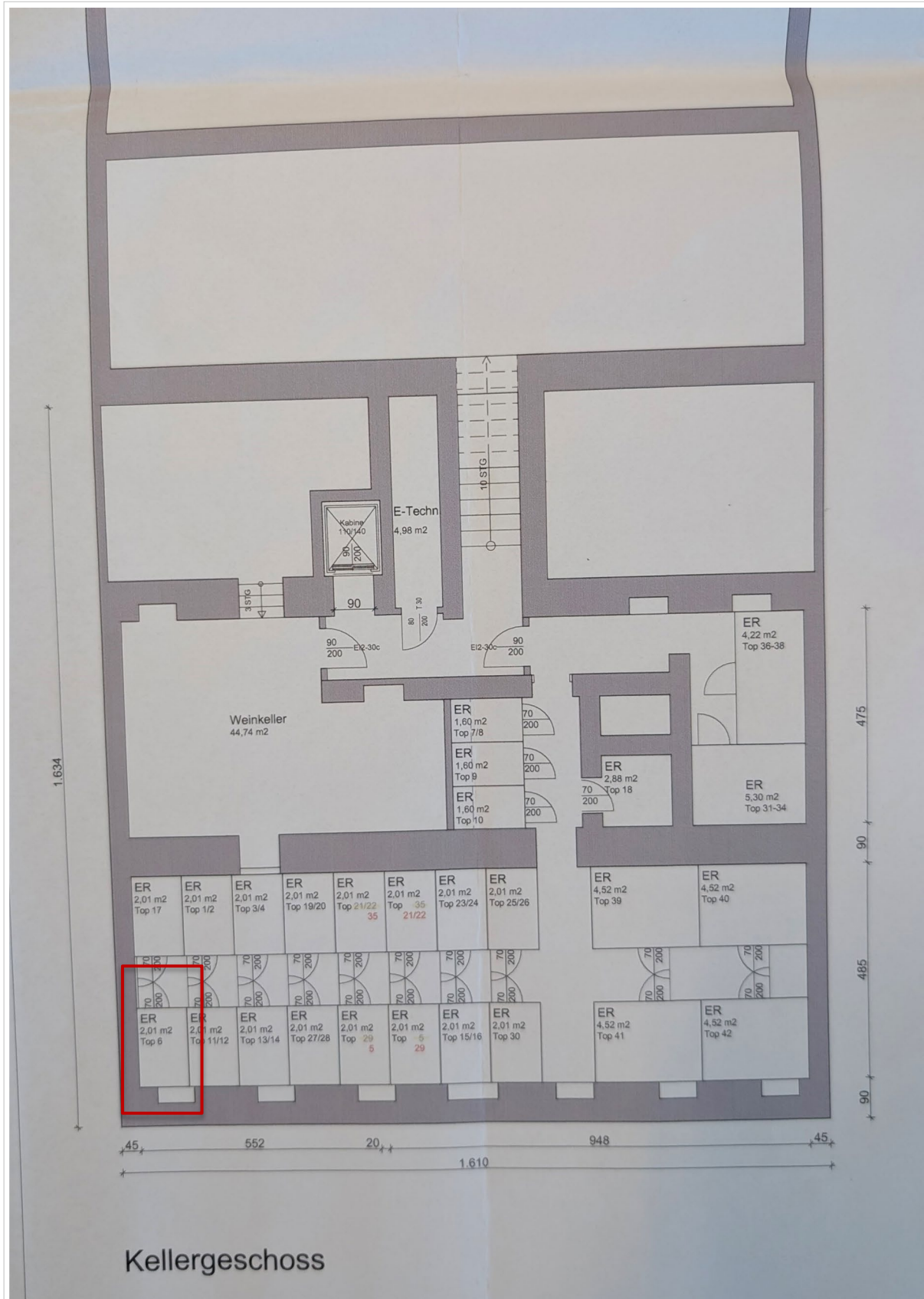
Bearbeitungsbogen

AUFZUG – ANZEIGE nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 <input checked="" type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> wesentliche Änderung	
MA 37-A/44728/2012	eingereicht am: 7.11.2012
3. Bez., Khunngasse 9 Personenaufzug Nr. 2572/10	Magistratsabteilung 37 Gebietsgruppe Süd Eing.: - 9. Sep. 2012
Hersteller: Haushahn Aufzüge GesmbH Aufzugseigentümer (Betreiber): VVWSA Vermietungs-GesmbH..	Triebwerksraum
Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C2, 2 stat. Berechnungen und Gutachten	
<input checked="" type="checkbox"/> Plan des Aufzuges *	<input type="checkbox"/> Lageplan * (falls extra)
<input checked="" type="checkbox"/> Beschreibung des Aufzuges *	
<input checked="" type="checkbox"/> Statische Vorbemessungen *	oder <input type="checkbox"/> Gutachten über Geringfügigkeit im Akt *
<input checked="" type="checkbox"/> Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den Aufzugsprüfer	
Aufzugsprüfer: Ing. Ewald Dörfler, TÜV	
Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:	
MA 37/3-Khunngasse 9/46100-1/2006 vom 7.8.2007	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 <input type="checkbox"/> § 71
MA 37/3-Khunngasse 9/46100-9, 10, 11/2006 (PW)	<input type="checkbox"/> § 70a <input type="checkbox"/> § 62
Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Ersatz für bestehenden Aufzug:	
Personenaufzug Nr.:	Hersteller:
Baujahr:	
Anzeige	Nachreichung
unvollständig mangelhaft	erfolgte am
Mitteilung erfolgte am _____	_____
an _____	_____
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig und richtig belegt am: 7.11.2012 (Tag, ab dem der Aufzug benützt werden darf.)	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Anzeige ist daher als abgeschlossen zu beurteilen.	
VA: EUR 28,-- <input checked="" type="checkbox"/> entrichtet <input type="checkbox"/> gebührenbefreit <input type="checkbox"/> mit eBezahlen vorgeschrieben am: _____	
Der Sachbearbeiter: DI ⁿ Erber	Für den Abteilungsleiter:  Dipl.-Ing. Dr. Eder Oberstadtbaurat

6.9. Ausführungsplan Top 6 vom 15.02.2019



6.10. Ausführungsplan Kellergeschoss vom 15.02.2019

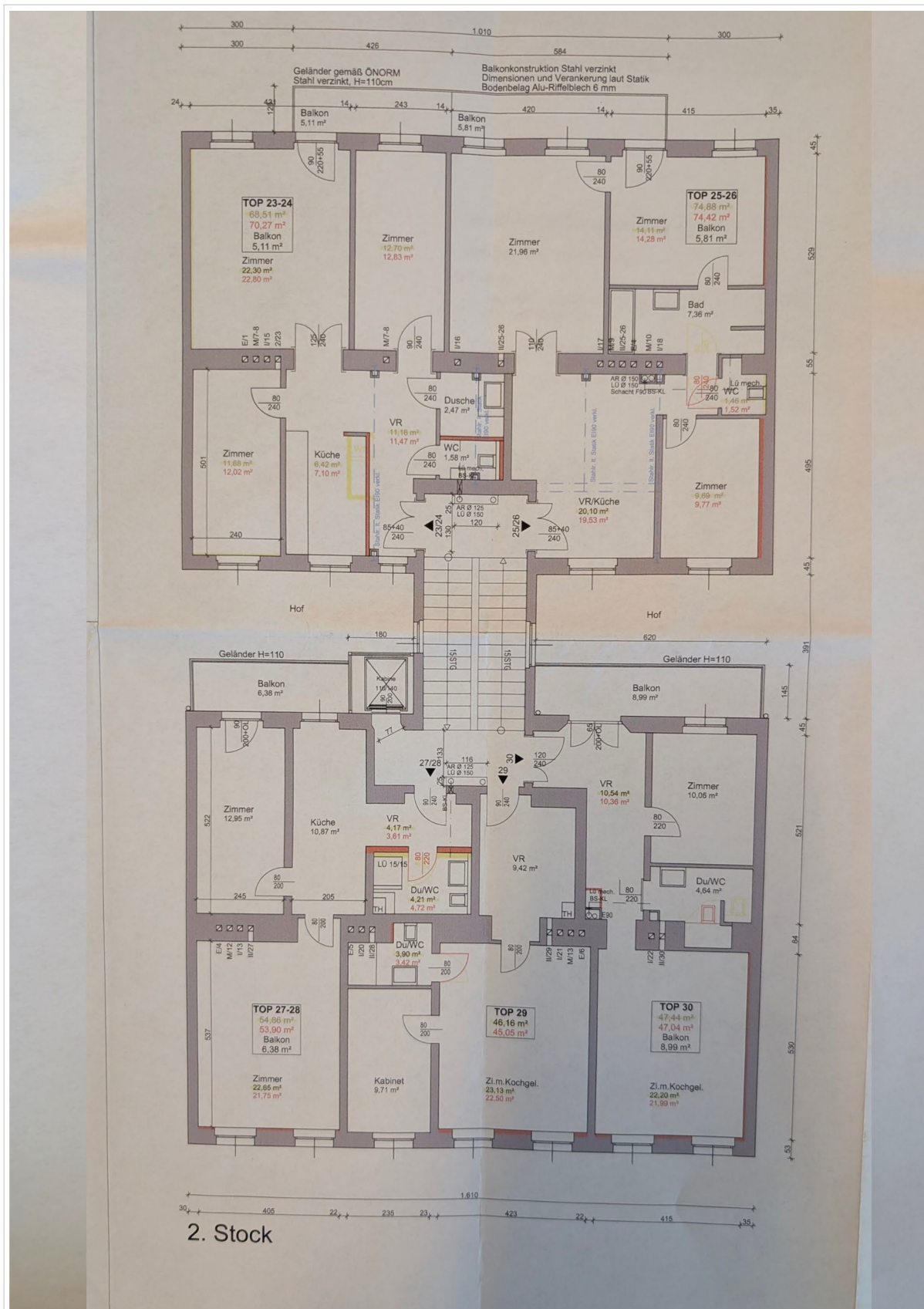


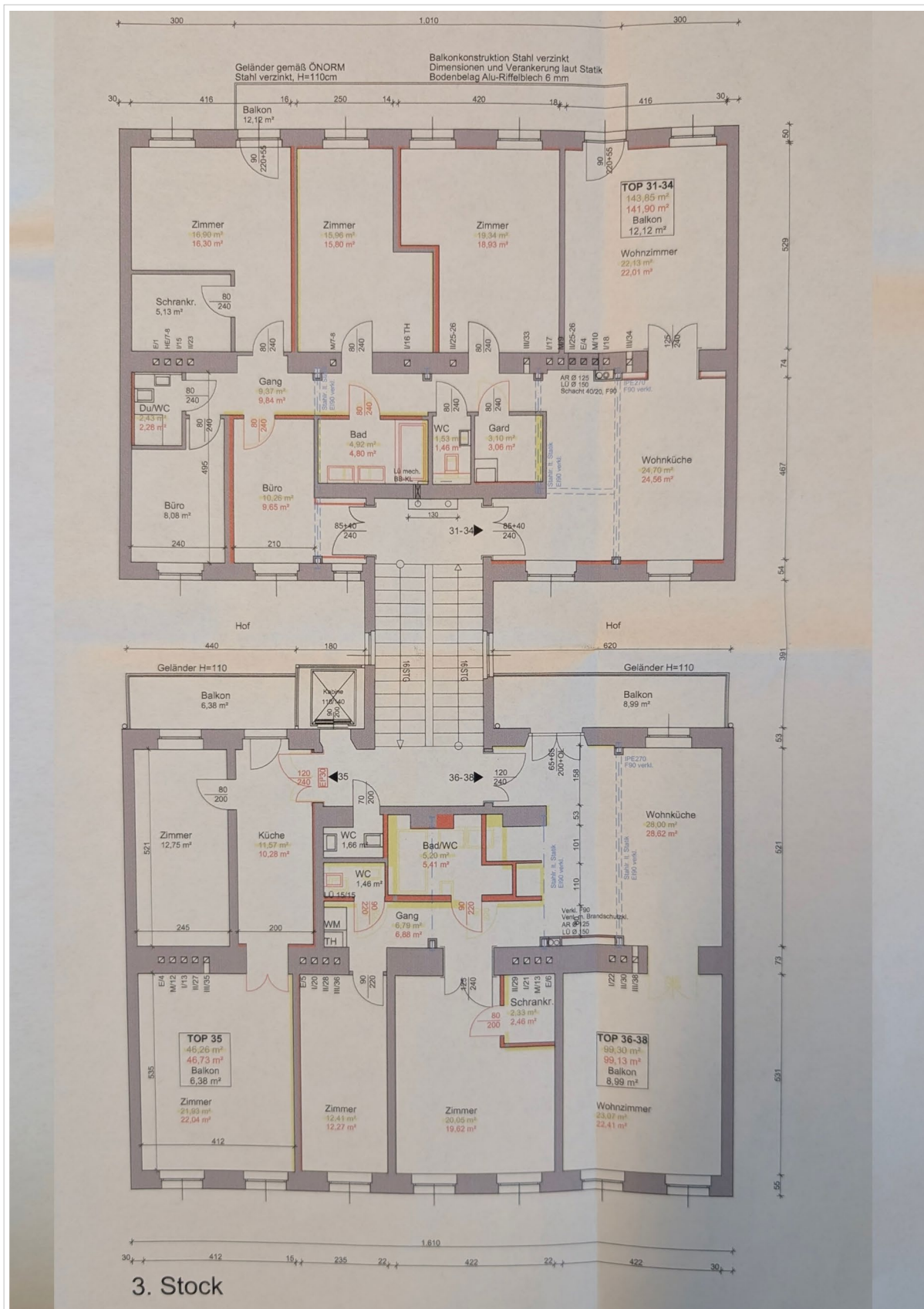
6.11. Ausführungsplan Aufzugseinbau und DG-Ausbau vom 15.02.2019

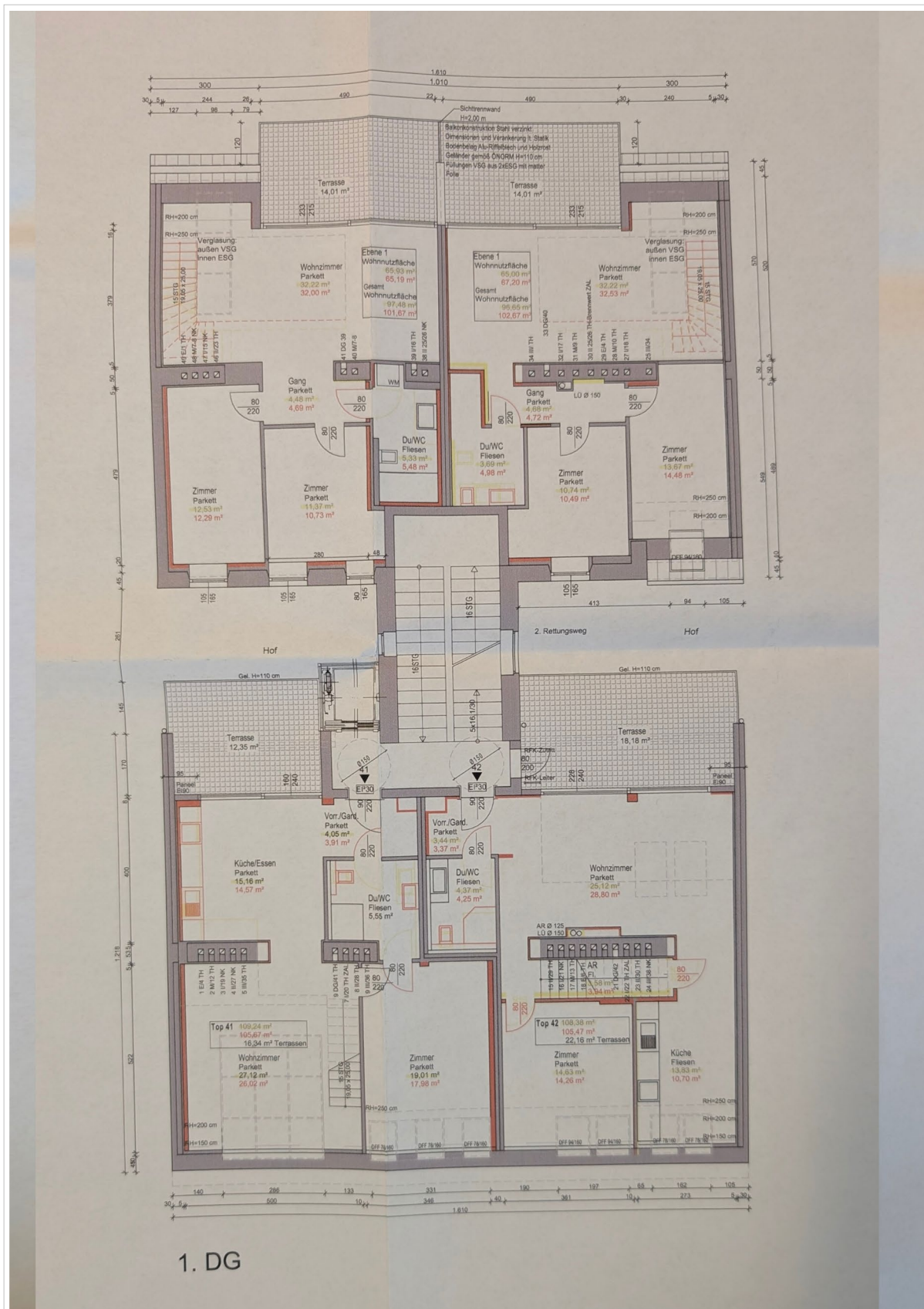
AUSFÜHRUNGSPLAN		PARIE:	A B C
PROJEKT: BAULICHE ÄNDERUNGEN IN ALLEN GESCHOSSE, AUFZUGSEINBAU UND DACHGESCHOSSAUSBAU			
ADRESSE: 1030 WIEN, KHUNNGASSE 9			
GST.NR: 1126	EZ: 2529	KAT.GEM.: 01006 LANDSTRAÙE	
PLANINHALT: GRUNDRISSSE	PLANNR. : Khunnng_9	MASSTAB : 1:100	
BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER : VVSA Liegenschaften GmbH Hainburgerstraße 49/1, 1030 Wien office@vvvsa.at 01 715 0577			
 Liegenschaften GmbH A-1030 Wien Hainburger Strasse 49/1 Tel.: +43 1 715 05 77, Fax: +43 1 715 05 57 www.vvvsa.at			
PLANVERFASSER:  DIPL. ING. GERHARD PALFALVI ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN 2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4 2500 BADEN, KAISER FRANZ-JOSEPH-RING 28 TEL. 02252/41507, 02236/46615, FAX 02236/2019 Qz 19.018	BAUFÜHRER: NOWA Crypto Construction Arbeitergasse 33/8 A-1050 Wien Tel.: 01/361 99 16 E-Mail: office@n-c-c.at		
BEHÖRDE:	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe Süd, Bauinspektion ZI.: MA37/3-422470-2014 Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens! Für den Abteilungsleiter: Ing. Berger Wien, 15.2.2019		
PLANFORMAT: 1,11 x 0,79 = 0,88 m²	DATUM:		 September 2018
PLOTFORMAT: 1,11 x 0,79 = 0,88 m²	GEZ.:		
DATEINAME: Khunnngasse - Ausführungsplan 08/18	GEPR.:		

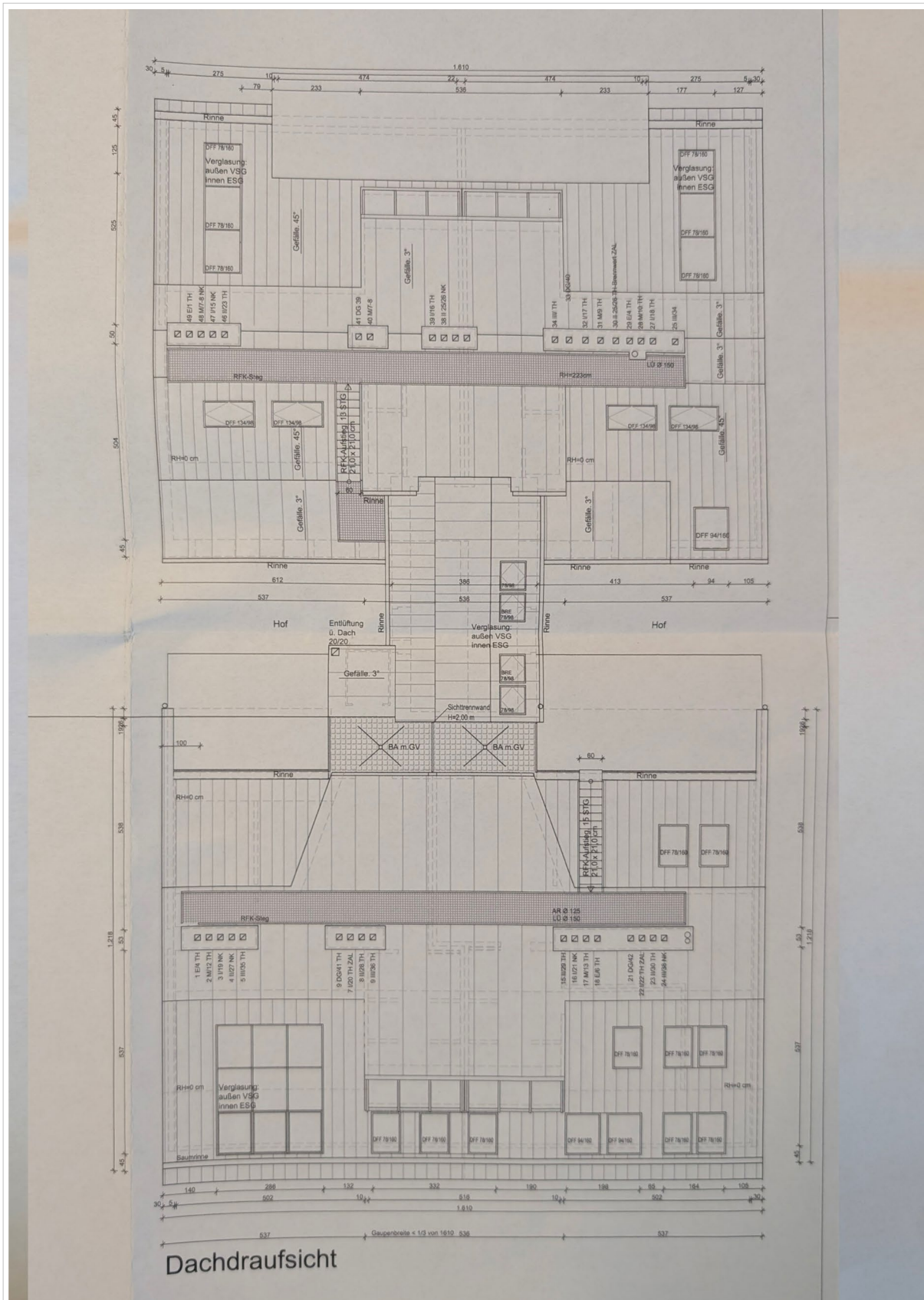












6.12. Fertigstellungsanzeige Bauvorhaben vom 10.06.2020

EZ: 2529 Einlegen in : EZ
 REG-EZ
 Gehsteigreferat

KG: Landstraße, Khunngasse 9

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 422470-2014-104

Bewilligungszahl : MA 37/ 3-Khunngasse 9/46100-1/06
 Bewilligungszahl : MA 37/ 3-Khunngasse 9/46100-9/06
 Bewilligungszahl : MA 37/ 3-Khunngasse 9/46100-10/06
 Bewilligungszahl : MA 37/ 3-Khunngasse 9/46100-11/06
 Bewilligungszahl : MA 37/ 3-Khunngasse 9/46100-12/06

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Fertigstellungsanzeige

unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

vollständig belegt am : 09.06.2020 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

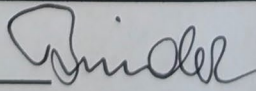
Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

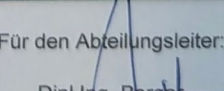
→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) JA NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben NEIN JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes NEIN JA → Protokollieren und Kopie einlegen

22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter : OWKM Binder 

Für den Abteilungsleiter: Dipl. Ing. Berger 

Datum : 10.06.2020

12. JUN 2020

Formularversion 11/2012

6.13. Energieausweis vom 30.09.2022

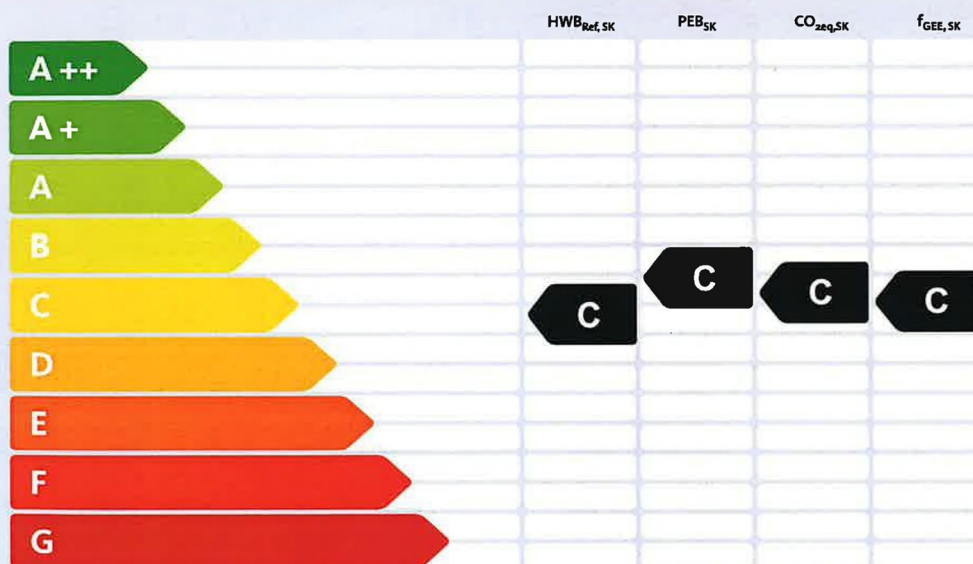
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Khunnungasse 9 (Bestandsgebäude)	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2008
Straße	Khunnungasse 9	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	1126/66	Seehöhe	187 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ArchIPHYSIK 19.0.48 - lizenziert für Arch.Dipl.-Ing. Vera Korab ZT GmbH

Y. A.

30.09.2022

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 009,0 m ²	Heiztage	284 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 607,2 m ²	Heizgradtage	3659 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	7 754,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 940,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	4,00 m	mittlerer U-Wert	0,930 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _f -Wert	46,51	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	76,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	76,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	126,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,36
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	173 207 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	86,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	170 098 kWh/a	HWB _{SK} =	84,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	20 532 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	228 851 kWh/a	HEB _{SK} =	113,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,46
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,15
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,18
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	45 756 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	274 607 kWh/a	EEB _{SK} =	136,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	327 925 kWh/a	PEB _{SK} =	163,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} =	298 165 kWh/a	PEB _{n.em,SK} =	148,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	29 760 kWh/a	PEB _{em,SK} =	14,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	66 852 kg/a	CO _{2eq,SK} =	33,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,37
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	30.09.2022
Gültigkeitsdatum	29.09.2032
Geschäftszahl	

ErstellerIn ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH

Unterschrift

ARCHITEKTIN
DIPL. ING. VERA KORAB
ZT-Praxis
1220 Wien, Stadlungasse 13/14
T +43 (0)1 220 11 270 FAX +43 (0)1 220 11 271

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.

ArchIPHYSIK 19.0.48 - lizenziert für Arch.Dipl.-Ing. Vera Korab ZT GmbH

Y. A.

30.09.2022

6.14. Mietvertrag vom 14.05.2021

Mietvertrag

1. Parteien

Vermieterin:	Mieter:
Name: Vesna Djordjevic	Name: [REDACTED]
Geburtsdatum: 25.11.69	Geburtsdatum: [REDACTED]
Telefonnummer: 0699 109 700 24	Telefonnummer: [REDACTED]
E-Mail: p.elksic@hotmail.com	E-Mail: [REDACTED]
im Folgenden kurz „der Vermieter“ genannt,	im Folgenden kurz „der Mieter“ genannt

2. Mietgegenstand und Verwendungszweck

1) Vermietet wird die Wohnung: 1030 Wien, Khunnigasse 9 Top Nr. 6.
Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche/Kochnische, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC / Gang-WC / zur Mitbenützung und hat eine Nutzfläche von rund 55 qm Quadratmetern.

2) Sämtlich Möbel, Einrichtungen und Küchengeräte in der Gesamtwohnung, über welche im Anhang ein gesondertes Verzeichnis erstellt wird.

Verwendungszweck: Der Mietgegenstände dürfen ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Untersagt ist daher auch die gänzliche oder teilweise Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

3. Mietvertragsdauer

Mietbeginn: 01.05.2021 und Mietende ist 01.05.2025. Darüber hinaus hat der Mieter nach Ablauf des ersten Mietjahres das Recht, das Mietverhältnis auch vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu jedem Monatsletzten schriftlich zu kündigen.

4. Mietzinsen

Der Mietzins besteht aus

- monatliche Miete von dzt. Monatlich: € 606,24
- Möbelmiete von dzt. Monatlich: € 50,00
- Betriebskostenkonto von dzt. monatlich (inkl. 10% USt.): € 92,76
- insgesamt somit: € 749,00

Die Energiekosten (z.B. Strom, Warmwasser und Heizung) fallen gesondert an und sind direkt an den jeweiligen Lieferanten zu bezahlen.

Seite 1 von 8

Mietvertrag

4.1. Fälligkeit des Mietzinses, Verzugszinsen und die Rückgabe:

Der vereinbarte Gesamtmietzins ist im Voraus monatlich auf folgendes Konto zu überweisen. Da der Mieter Student ist und keine Einkommensnachweise zur Verfügung hat, wird es so vereinbart, dass der Mieter die Mieten jährlich dem Vermieter überweist.

- 1) ¹⁵01.05.2021 – ¹⁵01.05.2022: Es sind beim Vertragsabschluss zu überweisen (insgesamt dreizehn Monatsmieten)
- 2) ¹⁵01.05.2022 – ¹⁵01.05.2023: Es sind zwischen 1. April - 15. Mai 2022 zu überweisen.
- 3) ¹⁵01.05.2023 – ¹⁵01.05.2024: Es sind zwischen 1. April - 15. Mai 2023 zu überweisen
- 4) ¹⁵01.05.2024 – ¹⁵01.05.2025: Es sind zwischen 1. April - 15. Mai 2024 zu überweisen (insgesamt elf Monatsmieten)

Empfänger: Vesna Djordjevic, IBAN: [REDACTED] BIC: [REDACTED]

Im Fall eines Verzuges kann der Vermieter 8 % Verzugszinsen ab 15. Mai jedes Jahres und für die nichtgezahlten Monatsmieten (Nicht für die jährliche Pauschale!) zu vergüten, wie notwendig gewordene Mahnspesen (dazu zählen auch anwaltliche Mahnspesen und Kosten für Nachforschungen und Evidenzhaltung von Rückständen). Ebenso hat der Mieter dem Vermieter sämtliche weitere, durch den Verzug erwachsende Nachteile zu ersetzen.

Sollte der Mieter den Mietvertrag nach einem Jahr und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auflösen wollen, verpflichtet sich der Vermieter die sämtlichen voraus gezahlten Mieten für die restliche Dauer des Mietvertrags auf das folgende Konto zurückzuzahlen.

Empfänger: [REDACTED]

5. Kautions und Wiederauffüllungsverpflichtung:

Der Mieter erlegt eine Kautions in Höhe von € 2.247,- (in Worten: **zweitausendzweihundertsiebenundvierzig Euro**) als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Diese Kautions wird aufs Konto des Vermieters beim Vertragsabschluss überwiesen vorgelegt.

Die Kautions dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung wertmindernder baulicher Veränderungen sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kautions keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand bzw. an den mit gemieteten Einrichtungsgegenständen usw.) aus der Kautions zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

Sollten alle vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften erfüllt sein, hat der Vermieter im Falle einer frühzeitigen Auflösung oder bei der Beendigung des Mietvertrags die Kautions, ohne jegliche Abzüge auf das folgende Konto zurückzuzahlen.

Seite 2 von 8

Mietvertrag

6.10. Festgehalten wird, dass der Mieter die von ihm für das Mietobjekt verursachten Kosten für Strom, Gas, Telefon, Telekabel, etc. selbst zu tragen hat und diese Leistungen vom Vermieter nicht beigestellt werden. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe.

6.11. Bei Vereinbarung eines Richtwertmietzinses wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) vereinbart. Ausgangspunkt für die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) ist im Falle von Richtwertmietzinsvereinbarungen der Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Der Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen (ebenso wie das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Der Richtwert vermindert oder erhöht sich jedes 2. Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) kommen kann. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können oder würde kein Richtwertmietzins vereinbart, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Die Anpassung des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) erfolgt jeweils im Jänner eines jeden Kalenderjahres (erstmalig sohin entweder im ersten auf den Beginn des Mietverhältnisses folgenden Jänner oder im ersten Jänner nach Eintritt der Unanwendbarkeit der Wertsicherungsvereinbarung).

6.12. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften (insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften) zu verwenden.

6.13. Bei allen Störungen oder Schäden im Mietgegenstand, die Auswirkungen auf allgemeine Anlagen oder Einrichtungen des Gebäudes oder andere Mietgegenstände haben können, hat der Mieter für eine sofortige Abschaltung bzw. Absicherung zu sorgen.

6.14. Kommt der Mieter seinen Wartungs- und/oder Erhaltungspflichten nach MRG und ABGB Regeln nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen. Ist der Mieter bei Gefahr im Verzug nicht erreichbar, ist der Vermieter berechtigt, in die Erhaltungspflicht des Mieters fallende Maßnahmen auch ohne vorhergehende Aufforderung im unbedingt erforderlichen Ausmaß auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

6.15. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter oder den Hausbewohnern aus einer Verletzung seiner Wartungs-, Erhaltungs- und/oder Anzeigepflichten durch ihn oder von ihm im Mietgegenstand beschäftigte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich

Mietvertrag

Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

6.16. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in geschlossenen Behältnissen gehaltene, wohnungsübliche Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung einer Katze und einem Hund – ist unzulässig. Kommt es durch eine an sich zulässige Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner und/oder Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Gleiches gilt, wenn es zu einem behördlichen Auftrag zur Entfernung der im Mietgegenstand gehaltenen Tiere kommt.

6.17. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die vorübergehende oder dauernde Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Wartungsmaßnahmen oder Erhaltungs- und Veränderungsarbeiten des Vermieters notwendig oder zweckmäßig ist.

6.18. Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes durch die beiden Parteien während des Mietvertrags sind untersagt.

6.19. Soweit es sich nicht um Aufwendungen des Mieters für wesentliche Verbesserungen (das sind die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie der Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers; die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung in normaler Ausstattung; die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung oder andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind) und/oder nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten udgl. entweder entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

6.20. Eine Untermietung des Mietgegenstandes ist in jeder Hinsicht unzulässig.

6.21. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie ausgenommen dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind ausgeschlossen.

6.22. Der Vermieter verpflichtet sich, die in der Wohnung befindlichen Möbel, Einrichtungen und Küchengeräte möglich rasch zu reparieren oder zu ersetzen, falls sie ohne Schulden des Mieters kaputt oder nicht mehr brauchbar werden. Sollte der Mieter dies selbst reparieren lassen oder ersetzen, hat der Vermieter die entstandenen Kosten gegen Zahlungsbestätigungen zu kompensieren.

Seite 5 von 8

Mietvertrag

7. Rückstellung des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter für die im Rückstellungszeitpunkt noch im Mietobjekt befindlichen technischen Einrichtungen Prüfprotokolle bzw. Befunde auszuhändigen, aus denen sich die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen oder vom Hersteller empfohlenen Wartung ergibt. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

7.2. Schaden, die durch eine übermäßigen Abnutzung, eine unsachgemäße oder vertragswidrige Behandlung des Mietgegenstandes oder die Verletzung der Wartungs-, Erhaltungs- und/oder Anzeigepflichten des Mieters entstanden sind, kann der Vermieter nach erfolgloser Aufforderung unter angemessener Nachfristsetzung von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen und vom Mieter den Ersatz der unbedingt erforderlichen Kosten fordern.

7.3. Veränderungen wie zum Beispiel an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (zB Wechsel der Farben und/oder des Materials), die über das übliche Maß hinausgehen oder eine Erschwerung in der Weitervermietung des Mietgegenstandes bewirken, hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

7.4. Wenn der Mieter den Mietgegenstand (bzw. die mit gemieteten Einrichtungsgegenstände) nicht wie vorgesehen in geräumtem und gereinigtem Zustand unter allfälliger Beseitigung bzw. Rückgängigmachung der von ihm vorgenommenen Veränderungen sowie Behebung der von ihm zu vertretenden Schäden rechtzeitig bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückstellt, hat er dem Vermieter bis zur Erfüllung seiner Rückstellungsverpflichtung pro Monat ein angemessenes Benützungsentgelt in Höhe des vom Mieter im Zeitpunkt der Mietvertragsbeendigung vereinbarungsgemäß zu entrichtenden monatlichen Bruttomietzins zu entrichten. Überdies ist der Vermieter berechtigt, für jedes Monat der Verzögerung der vertragsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes verschuldensabhängig eine Konventionalstrafe in der Höhe von 50% des letzten bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Bruttomonatsmietzinses zu fordern.

8. Ausfertigungen und allgemeine Regeln:

Dieser Vertrag wird in ^{drai} ~~zwei~~ Ausfertigungen errichtet. Jede Vertragspartei bekommt eine Ausfertigung und Jede Ausfertigung besteht aus acht elektronisch angefertigten Seiten.

Beilagen:

- Ausstattungs- und Inventarfotos
- Hausordnung

Mietvertrag

Der Mieter bestätigt den Erhalt von
2 Stück Haustorschlüssel,
2 Stück Wohnungstürschlüssel,
 Stück Postkastenschlüssel,

Wien am: 14.5.21

Unterschrift Mieter
[Redacted]

Energieausweis, Zahl _____ Datum _____ .
Befund (Dokumentation) über die elektrische Anlage der Wohnung, Aussteller
_____ Datum _____
Wartungsprotokoll der Heiztherme vom _____ .
Bedienungsanleitung für _____

Wien am: 14.5.21

Unterschrift Mieter
[Redacted]

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions in Höhe von 2.947¹² und die ersten 13
(dreizehn) Monatsmieten in Höhe von 8.488,- auf das Konto [Redacted]

Wien am: 14.5.21

Unterschrift der Vermieterin:
VESNA Djordjević

Unterschrift der Zeugin: [Redacted]
[Redacted]

Wien am 14.5.21

Seite 7 von 8

Mietvertrag

Ausstattungs- und Inventarfotos



6.15. Mietvertragsverlängerung vom 02.06.2025

Mietvertrag

Der Mieter bestätigt den Erhalt von
2 Stück Haustorschlüssel,
2 Stück Wohnungstürschlüssel,
2 Stück Postkastenschlüssel,

Wien am: 14.5.21

Unterschrift Mieter
[Redacted]

Energieausweis, Zahl _____ Datum _____
Befund (Dokumentation) über die elektrische Anlage der Wohnung, Aussteller
_____ Datum _____
Wartungsprotokoll der Heiztherme vom _____
Bedienungsanleitung für _____

Wien am: 14.5.21

Unterschrift Mieter
[Redacted]

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions in Höhe von 2.747,- und die ersten 13
(dreizehn) Monatsmieten in Höhe von 3.988,- auf das Konto [Redacted]

Wien am: 14.5.21

Unterschrift der Vermieterin: Neue Kontonummer: BANK AUSTRIA
[Redacted]

VESNA DJORDJEVIC

Unterschrift der Zeugin: [Redacted]

[Redacted]

Wien am 14.5.21

Seite 7 von 8

Mietvertrag wird um ein
weiteres Jahr
Verlängert 02.06.2025
VESNA DJORDJEVIC

Wir verlängern den bestehenden
Mietvertrag um ein Jahr bis
zum 15. Mai 2026 zu einer
monatl. Miete von 999,-.
VESNA DJORDJEVIC