

Insolvenzverfahren „Engerthstraße 169 GmbH & Co KG“  
GZ: 59 S 133/25b HG Wien

# Schätzungachten

über den **Verkehrswert**  
des Wohnungseigentum **TOP 1** in



KG (Katastralgemeinde)  
EZ (Grundbucheinlagezahl)  
eingetragen unter

01620 (Brigittenau)  
3895  
43

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u></b>	<b>4</b>
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	5
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÙE UND ZIELGRÖÙE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	9
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
<b>2</b>	<b><u>BEFUND:</u></b>	<b>11</b>
2.1	<b>ALLGEMEINES:</b>	<b>11</b>
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.4	UNTERLAGEN:	11
2.2	<b>LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBE SCHREIBUNG:</b>	<b>12</b>
2.2.1	LAGEBE SCHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFORM:	12
2.3	<b>RECHTLICHE ERHEBUNGEN:</b>	<b>13</b>
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	13
2.3.4	NUTZUNG:	14
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	14
2.3.6	HAUSVERWALTUNG:	14
2.3.7	BELASTUNGEN:	14
2.4	<b>TECHNISCHE GEBÄUDEBE SCHREIBUNG:</b>	<b>16</b>
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	16
2.4.2	BAUJAHR:	16
2.4.3	KONZEPTIONELLE BE SCHREIBUNG:	16
2.4.4	TECHNISCHE BE SCHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	16

---

2.4.5	SCHÄDEN UND MÄNGEL:.....	17
2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	17
2.4.7	TECHNISCHER ZUSTAND:.....	18
2.4.8	NUTZFLÄCHEN:.....	18
<b>2.5</b>	<b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....</b>	<b>18</b>
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):.....	19
<b>3</b>	<b><u>BEWERTUNG:.....</u></b>	<b>24</b>
3.1	METHODE:.....	24
3.2	BAUWERT:.....	24
3.3	VERGLEICHSWERT:.....	24
3.4	ERTRAGSWERT:.....	25
3.5	MARKTGÄNGIGKEIT:.....	27
3.6	VERKEHRSWERT:.....	27
<b>4</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG:.....</u></b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:.....</u></b>	<b>29</b>

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

## 1.2 Auftraggeber:

Herr Rechtsanwalt  
Dr. Robert Klein  
Spiegelgasse 10  
1010 Wien

Als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren „Engerthstraße 169 GmbH & Co GmbH“ GZ 59 S 133/25b anhängig beim Handelsgericht Wien

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentum TOP 1 mit der Adresse 1200 Wien, Karajangasse 19 mit der Grundbucheinlagezahl 3895 eingetragen unter der B-LNR 43 inliegend der Katastralgemeinde 01620 (Brigittenau).

#### 1.4 Objekt:

Wohnung samt Garten im Wohnungseigentum

#### 1.5 Zweck:

Wertermittlung im Rahmen des Insolvenzverfahrens „Engerthstraße 169 GmbH & Co GmbH“ anhängig beim Handelsgericht Wien unter der Gerichtszahl 59 S 133/25b.

#### 1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

#### 1.7 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)  
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

## 1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

## 1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### **1.11 Grundstücksreserve:**

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### **1.12 Wert der Einrichtung:**

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### **1.13 Umsatzsteuer:**

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

## 1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuerstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

#### Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

#### Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-

bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

## 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

## 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGf	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung:

04.08.2025

#### 2.1.2 Tag der Besichtigung:

04.08.2025

#### 2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:  
Familie Serdar  
Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

#### 2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 27.05.2025
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 18.07.2025
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 18.07.2025
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 18.07.2025
- ◇ Lärmkarte erhoben am 18.07.2025
- ◇ Nutzwertgutachten vom 16.11.2014
- ◇ Wohnungseigentumsvertrag
- ◇ Mietvertrag
- ◇ Baubewilligung
- ◇ Bestandsplan
- ◇ Einreichplan
- ◇ Verschreibung 01-12/2025
- ◇ Vorschau 2025
- ◇ Betriebskostenabrechnung 2024
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage / Ortsverband: Das Objekt befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau). Die Brigittenau liegt nördlich des 2. Bezirks Leopoldstadt zwischen dem Donaukanal und der Donau im nordöstlichen Zentrum des Wiener Stadtgebietes.

Das Stadtzentrum ist in ca. 3,6 km zu erreichen.

Fläche: 5,67 km<sup>2</sup>

Einwohner: 86.950 (Stand 1. Jän 2025)

Infrastrukturelle Versorgung: Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 350 m Entfernung vorhanden

Topografie: Wohnung befindet sich im Tiefland

Lärmbeeinflussung: Verkehrsruhige Straße

Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen (Linien 5A): ca. 220 m  
Straßenbahnhaltestelle: ca. 140 m  
U-Bahn (Linie U6): ca. 850 m

### 2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Mittelbauplatz

Straßenfronten: Karajangasse

Konfiguration: rechteckig  
Terrainverlauf: annähernd ebenflächig

## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
3895	3223/6	512,00 m <sup>2</sup>	Grundstück noch nicht im Grenzkataster eingetragen
<b>Gesamtfläche</b>		<b>512,00 m<sup>2</sup></b>	

Das Grundstück 3223/6 ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehendem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

### 2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
43	66 / 1720	Enghertstraße 169 GmbH & Co KG	19,65 m <sup>2</sup>	3,84 %
<b>gesamt</b>			<b>19,65 m<sup>2</sup></b>	<b>3,84 %</b>

### 2.3.3 Widmung:

W Wohngebiet  
IV Bauklasse 4  
18m Beschränkung der Gebäudehöhen auf 18 m  
g geschlossene Bauweise  
W GV Wohngebiet-Geschäftsviertel  
I Bauklasse 1

5m  
BB  
Beschränkung der Gebäudehöhen auf 5 m  
Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen

**2.3.4 Nutzung:**

zu Wohnzwecken

**2.3.5 Titel der Nutzung:**

Vermietung

**2.3.6 Hausverwaltung:**

Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH

**2.3.7 Belastungen:**

**2.3.7.1 Rechtlich:**

Bücherliche:	<p>A2-LNR 1 a 2240/2016 Verwalter der Liegenschaft : Sabo + Mandl &amp; Tomaschek Immobilien GmbH (FN 301779v), Castellezgasse 36-38/23, 1020 Wien</p> <p>C-LNR 1 a 87618/1885 10367/1954 DIENSTBARKEIT zur Nichterrichtung bestimmter Fabriken oder Werkstätten für EZ 30 GB Leopoldstadt b gelöscht</p> <p>C-LNR 20 auf Anteil B-LNR 9 43 a 4252/2015 Pfandurkunde 2015-07-21 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 416.000,-- für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y) b gelöscht</p> <p>siehe Grundbuchausdruck</p>
Außerbücherliche:	<p>Insolvenzverfahren</p> <p>Bei vermieteten Objekten könnten Kauti- onen vorliegen. Diese sind im Verkaufs-</p>

	<p>falle zu übergeben oder sind in ihrer aktuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen.</p> <p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden.</p> <p>Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten.</p> <p>Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!</p>
--	--

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

**2.3.7.2 Kontaminierung:**

Das Grundstück 3223/6 ist nicht im Altlastenportal verzeichnet.

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.

Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

**2.3.7.3 Radonmessung:**

Kein Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

**2.3.7.4 Gefahrensituation:**

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor. Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

## 2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

### 2.4.1 Energieklasse:

Es liegt kein Energieausweis vor bzw. wurde kein solcher übergeben.

### 2.4.2 Baujahr:

Ursprüngliche Errichtung wahrscheinlich 1895-1896  
Generalsanierung 2014

### 2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:

Das Gebäude kann als H-Trakt bezeichnet werden.

Gebäude:	Souterrain, Erdgeschoß, Mezzanin, 4 Obergeschoße, 2 Dachgeschoße
Wohnung:	Vorraum, Dusche+WC, Küche, 2 Zimmer
Hauszugang:	von Karajangasse
vertikale Erschließung:	mittels Liftes (Ausstiegsstellen in sämtlichen Hauptebenen) und Stiege

#### 2.4.3.1 Außenanlagen:

2 kleine Gärten im Souterrain

### 2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

<b>Konstruktion; Außenwände, Fassade:</b>	Gegliederte Fassade mit Zwischengesimsen, Fensterkaptäle, Fensterfaschen, starke Außenwände
<b>Dachdeckung:</b>	Faserezementplatten, Schwarzdeckung, begehbare Flächen, extensive Begrünungen
<b>Decken, Deckenuntersichten:</b>	glatte Untersichten
<b>Boden- und Wandbeläge:</b>	Eingangsbereich, Garderobe, Bad: Steinzeugfliesen Küche, Wohnzimmer: Fertigparkettdielen, riemenartig verlegt
<b>Fenster:</b>	Holz isolierverglast

	Balkontüre ebenfalls aus Holz Innenhoffenster: Vollwärmeschutzfenster mit Rollläden versehen
<b>Türen, Tore:</b>	Eingangstüre: Holz profiliert mit Glasfüllungen Wohnungseingangstüre: profilierte Türe mit Sicherheitsbeschlag Innentüren: glatte Türen in Holzstöcke gehängt
<b>Stiege / Stiegenhaus:</b>	Einseitig eingespannte Stiege, innen spindelseitig auf einem Träger aufgelegt, Sandsteinstufen, schmiedeeisernes Geländer mit gedrechseltem Handlauf, Podeste mit Natursteinplatten belegt
<b>Elektroinstallationen:</b>	Kippsicherungen und FI vorhanden
<b>Sanitäreinrichtung:</b>	Bad: Hänge WC, Handwaschbecken, Badewanne Verfließung bis Deckenunterkante
<b>Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:</b>	Heizung über eine Zentralheizung, Heizwärmeverteilung mittels Radiatoren Wärmetauscher im Keller untergebracht
<b>Keller:</b>	Einlagerungsräume mit Lattenkonstruktionen abgetrennt auf Stahlrahmen

#### 2.4.5 Schäden und Mängel:

Schimmelbildung im Wohnzimmer (bei Besichtigung nicht wahrnehmbar)  
Augenscheinlich kann kein Mangel festgestellt werden. Sofern durch den Mieter dies behauptet wird, wäre eine Befassung der Hausverwaltung anzuraten. Mangels nachvollziehbarer Schädigung erfolgt kein Abschlag. Ein eventueller Schaden wird als die allgemeine bausubstanzbetreffend bewertet und würde in die Zuständigkeit der Gemeinschaft fallen.

#### 2.4.6 Planabweichungen:

Keine augenscheinlichen Planabweichungen.

#### 2.4.7 Technischer Zustand:

Das Gebäude zeigt sich in einem ordentlich sanierten und gepflegten Zustand. Sanierungserfordernisse sind im üblichen Instandhaltungsaufwand enthalten. Ein zwingender sofortiger Reparatur- und Sanierungsbedarf besteht nicht.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

#### 2.4.8 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden den Nutzwertgutachten entnommen und zusammengestellt.

Es bestehen zwischen dem Nutzwertgutachten und dem Bestandsplan aus dem Bauakt minimal unterschiedliche Flächenangaben im Zentimeterbereich und wird als unbedeutend gesehen.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Etage	Nutzungsart	NFL effektiv
			69,64 m <sup>2</sup>
TOP 1		Wohnung	69,64 m <sup>2</sup>

TOP	NFL effektiv	Keller	Garten	Terrasse	Gesamtfläche
		Werteinfluss zu 1/3	Werteinfluss zu 1/10	Werteinfluss zu 1/10	NFL gewichtet
	69,64 m <sup>2</sup>				73,54 m <sup>2</sup>
TOP 1	69,64 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	16,50 m <sup>2</sup>	9,18 m <sup>2</sup>	73,54 m <sup>2</sup>

#### 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (idente Lage, idente Größe, idente innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobe-

nen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m<sup>2</sup> Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibel gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringerwertig oder gar nicht verwendet. Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

## **2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht (Urkundensammlung):**

### **2.5.1.1 TZ 738/2022, Karajangasse 19, Top 9:**

Das Objekt befindet sich im gleichen Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 10.01.2022

Nutzfläche: 48,06 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 49,40 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 295.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.182,19 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

### **2.5.1.2 TZ 4029/2022, Karajangasse 19, Top 18:**

Das Objekt befindet sich im gleichen Gebäude wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von privat an privat

Datum: 07.07.2022

Nutzfläche: 75,40 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 76,42 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 470.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.397,45 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.3 TZ 5537/2024, Top 36+37:**

Das Objekt befindet sich etwa 20 m südwestlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 21.10.2024

Nutzfläche: 77,00 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 77,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 299.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.073,00 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.4 TZ 2327/2025, Karajangasse 17, Top 3:**

Das Objekt befindet sich im direkten Nachbargebäude des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 04.04.2025

Nutzfläche: 53,78 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 53,78 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 223.500,00 €

Das entspricht 4.155,82 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.5 TZ 5761/2024, Karajangasse 7, Top 27:**

Das Objekt befindet sich etwa 120 m südwestlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 12.09.2024

Nutzfläche: 27,36 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 30,98 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 120.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.062,44 €/m<sup>2</sup>

Nicht bestandsfrei, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.6 TZ 4149/2024, Streffleurgasse 7, Top 14:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m südwestlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 07.08.2024

Nutzfläche: 85,38 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 85,38 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 360.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.422,63 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.7 TZ 2402/2025, Streffleurgasse 9, Top 2-3:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m westlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von Privatstiftung an privat

Datum: 10.04.2025

Nutzfläche: 81,84 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 84,07 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 255.000,00 €

Das entspricht 3.033,29 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.8 TZ 1979/2024, Bäuerlegasse 26, Top 8:**

Das Objekt befindet sich etwa 70 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 23.02.2024

Nutzfläche: 44,82 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 48,41 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 210.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 4.549,76 €/m<sup>2</sup>

Nicht bestandsfrei, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.9 TZ 6313/2024, Rauscherstraße 8, Top 6:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 19.12.2024

Nutzfläche: 81,22 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 81,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 299.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 3.861,38 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.10 TZ 5943/2024, Rauscherstraße 8, Top 45:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat  
 Datum: 19.11.2024  
 Nutzfläche: 141,47 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 169,23 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 879.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.559,78 €/m<sup>2</sup>  
 Inventar im Kaufpreis inbegriffen (Küche inklusive aller Großgeräte), unbekannte Investitionskosten; grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis abgezogen; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.11 TZ 3852/2024, Rauscherstraße 8, Top 37:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 11.06.2024  
 Nutzfläche: 34,44 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 34,44 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 112.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 3.411,06 €/m<sup>2</sup>  
 Inventar im Kaufpreis inbegriffen (Küche inklusive aller Großgeräte), unbekannte Investitionskosten; grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis abgezogen; als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.12 TZ 1918/2025, Rauscherstraße 8, Top 17:**

Das Objekt befindet sich etwa 100 m nordöstlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 11.03.2025  
 Nutzfläche: 30,78 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 30,78 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 164.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.328,14 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.13 TZ 3376/2024, Karajangasse 30, Top 31:**

Das Objekt befindet sich etwa 90 m östlich des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von privat an privat

Datum: 23.05.2024

Nutzfläche: 57,30 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 57,92 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 400.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 7.243,37 €/m<sup>2</sup>

Dachgeschoßausbau, daher als andere Kategorie zu sehen  
und Möglichkeit vorteilhafterer Vermietung als im unteren Bereich,  
nicht als Vergleich verwendet

## **3 Bewertung:**

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

### **3.1 Methode:**

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren mit einem hinzugezählten diskontierten Grundwert. Es wurden örtlich und zeitlich naheliegende Kaufpreise erhoben. Die Grundwerte wurden anhand von Vergleichspreisen angesetzt.

### **3.2 Bauwert:**

Die Schätzung erfolgt nach der Vergleichswertmethode (siehe Punkt 3.1). Der Bauwert wird daher nicht für die Schätzung angegeben.

### **3.3 Vergleichswert:**

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels

der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

Es wurden Verkäufe in zeitlicher Nähe erhoben.

Betreffend die Vergleichsobjekte aus demselben Haus ist anzumerken, dass im ersten Halbjahr 2022 eine Höchstpreissituation bestand. Aufgrund der Gesamtbetrachtung und statistischen Mittelwerts fließen auch diese hohen sowie auch geringere Werte ein.

\*) Die Diskontierung wird mit dem gleichen Liegenschaftszinssatz berechnet wie die Kapitalisierung des Ertrages.

Bezeichnung	Nutzfläche	Grundwertanteil pro m <sup>2</sup> Nutzfläche bzw. pro Stück	Grundwert	RND in Jahren	disk. Zinssatz	disk. Grundwert
Wohnung	69,64 m <sup>2</sup>	4.800,00 EUR/m <sup>2</sup>	334.272,00 EUR	25	3,50 %	141.446,19 EUR
<b>Grundwert</b>			<b>334.272,00 EUR</b>			<b>141.446,19 EUR</b>

### 3.4 Ertragswert:

Die Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Bezeichnung Nutzungsart	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfalls- risiko	IH-Auf- wand	sonst. Auf- wendun- gen	Spanne 1 *)
	m <sup>2</sup> bzw. Stk.	EUR	€/m <sup>2</sup> od. €/Stk	%	%	%	€/m <sup>2</sup> od. €/Stk	Jahre
Wohnung	69,64	70,97	0,00	3,50	5,00	0,40	0,00	25,00

<b>Barwert</b>	<b>1.875,29 EUR</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>1.875,29 EUR</b>

**Grundlage der Ertragswertrechnung:**

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen: Mietbeginn 1.4.1995 mit einem HMZ von 721,60 Schilling

Wohnungstausch: Mietbeginn 1.8.2013; die Vertragsbestandteile des Mietvertrages bleiben gleich bis auf den Hauptmietzins, dieser beträgt 52,16 EUR

Aktuelle Vorschreibung: HMZ 70,97 EUR

Aufgrund des unbefristeten Mietvertrages, des äußerst geringen Hauptmietzinses, des guten Zustandes (Sanierung) der Wohnung und des guten Zustandes des allgemeinen Teiles des Hauses wird von einem langen Mietverhältnis ausgegangen.

### 3.5 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das Wohnungseigentumsobjekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Die aktuelle eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund des eingeschränkten Endverbrauchersegmentes wird durch die langangesetzte Ertragsdauer berücksichtigt. Dies wird als Marktanpassungsabschlages in einer **ersten Phase** bewertet.

Falls sich ein kurz- bis mittelfristiger Verkaufserfolg nicht einstellt, so muss mit weiteren deutlichen Preisabschlägen aufgrund der aktuellen Marktsituation gerechnet werden.

### 3.6 Verkehrswert:

Da es sich um eine auf Ertrag ausgerichtete Immobilie handelt, kommt dem Ertragswert vorrangige Bedeutung zu. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Vergleichspreises

Ertragswert		1.875,29 EUR
Vergleichswert	diskontiert	141.446,19 EUR
<b>Verkehrswert auf Ertragswertbasis</b>		<b>143.321,48 EUR</b>
<b>Verkehrswert auf Ertragswertbasis gerundet</b>		<b>145.000,00 EUR</b>

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

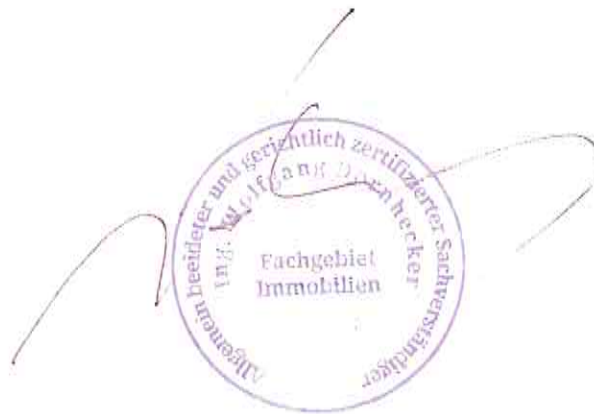
Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums TOP 1 mit der Adresse 1200 Wien, Karajangasse 19 mit der Grundbucheinlagezahl 3895 eingetragen unter der B-LNR 43 inneliegend der Katastralgemeinde 01620 (Brigittenau) kann somit per 04.08.2025 im auftragungsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**zirka 145.000,00 EUR** eingeschätzt werden  
>in Worten **Einhundertfünfundvierzigtausend EURO**<

Bad Vöslau am 03.09.2025



*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## 5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Plankopien
- Mietvertrag
- Nutzwertgutachten
- Tabelle Vergleiche
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 3895

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 43 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1406/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3223/6	GST-Fläche	512	
	Bauf. (10)	439	
	Bauf. (20)	73	Karajangasse 19

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2240/2016 Verwalter der Liegenschaft : Sabo + Mandl & Tomaschek  
Immobilien GmbH (FN 301779v), Castellezgasse 36-38/23, 1020 Wien

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

43 ANTEIL: 66/1720  
Engerthstraße 169 GmbH & Co KG (FN 329167w)  
ADR: Heiligenstädter Lände 29, Wien 1190  
c 4252/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
d 2240/2016 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
e 2240/2016 IM RANG 4252/2015 IM RANG 6123/2013 Wohnungseigentum an  
Wohnung Top 1 + Einlagerungsraum 1 + Garten 1


\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 87618/1885 10367/1954  
DIENSTBARKEIT zur Nichterrichtung bestimmter Fabriken oder  
Werkstätten für EZ 30 GB Leopoldstadt  
b gelöscht  
20 auf Anteil B-LNR 9 43  
a 4252/2015 Pfandurkunde 2015-07-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 416.000,--  
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)  
b gelöscht

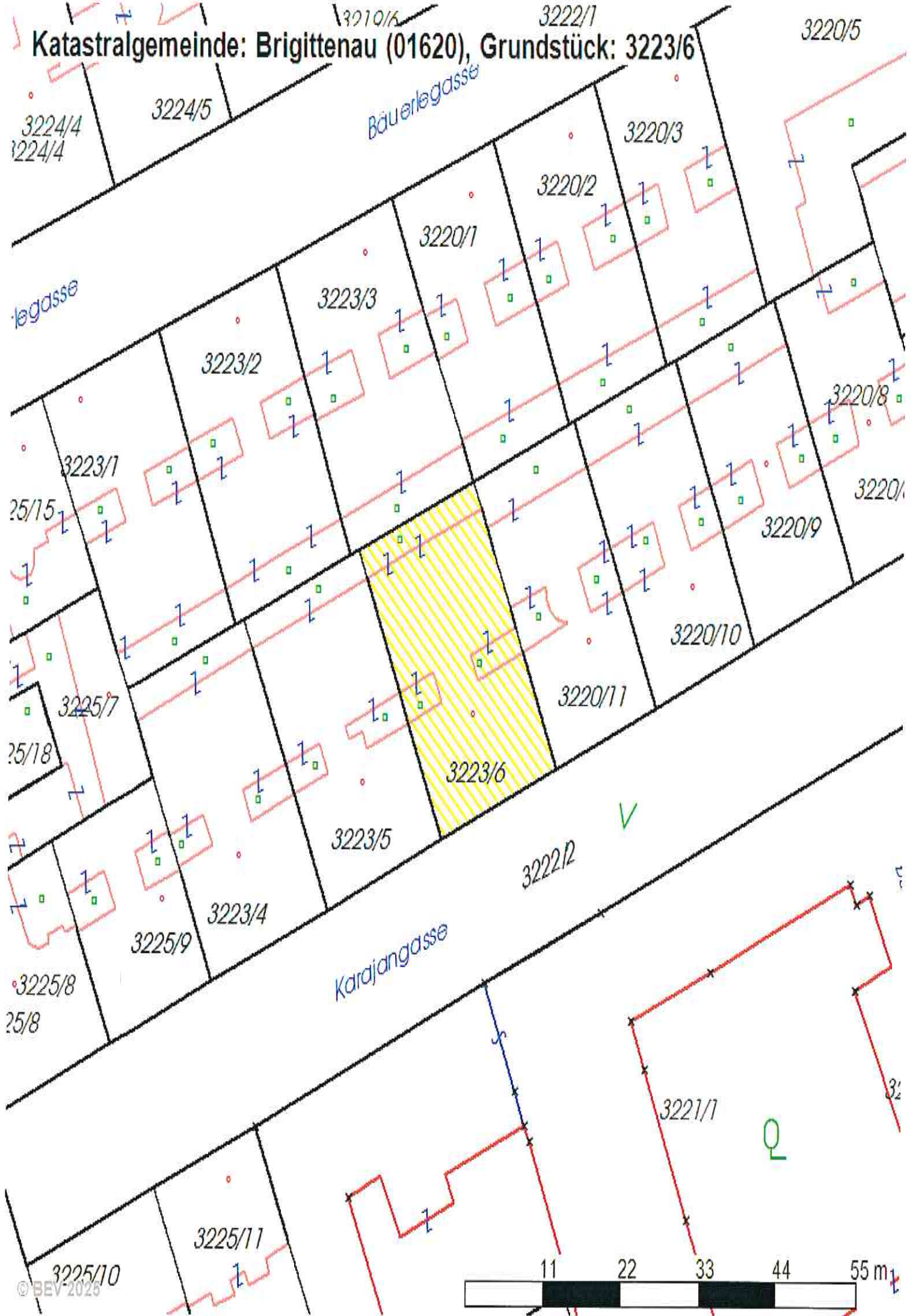
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-05-27T12:58:59+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Katastralgemeinde: Brigittenau (01620), Grundstück: 3223/6





**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
 und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

**GRÜNLAND**

- Ländliche Gebiete
- Erholungsgebiete
  - Parkanlagen
  - Kleingartengebiete
  - Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen
  - Sport- und Spielplätze
  - Freibäder
  - Grundflächen für Badehütten
  - sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.

L  
Epk  
Ekl  
Eklw  
Esp  
Ebd  
Ebh

E Lagerwiese

**Schutzgebiete**

- Wald- und Wiesengürtel  
landwirtschaftliche Nutzung
- Parkschutzgebiete

Sww  
SwwL  
Spk  
F  
SN

**Friedhöfe**

**Sondernutzungsgebiete**

**VERKEHRSBÄNDER**

VB

**BAULAND**

- Wohngebiete
  - Wohngebiet-Geschäftsviertel
  - Wohngebiet-geförderter Wohnbau
- Gartensiedlungsgebiete
  - Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage
- Gemischte Baugebiete
  - Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau
  - Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet
  - Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen
- Industriegebiete
  - mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)
  - Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

W  
Wgv  
WGF  
GS  
GS GM  
GB  
GB gv  
GB GF  
GB BG  
GB F  
IG

IGBS  
IGSI

**SONDERGEBIETE**

SO

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländeflächen,  
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL  
SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU

SO si

Sonstige Grundflächen für die Errichtung  
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung  
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.

SO Markt

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE  
BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes



Grenze des Bausperrgebietes



Genehmigte und bleibende  
Bestimmungen (schwarz)



Aufzulassende bzw. aufgelassene  
Bestimmungen



Beantragte bzw. neu genehmigte  
Bestimmungen



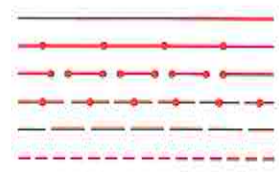
Straßencode, z.B.

Kärntner Straße (02303)

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

**FLUCHTLINIEN**

- Baulinien
- Straßenfluchtlinien
- Verkehrsfluchtlinien
- Grenzfluchtlinien
- Baufuchtlinien
- Grenzlinien



**Genehmigte HÖHENLAGE**

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene  
in einer anderen Ebene

23.4  
31.4

**Genehmigte QUERSCHNITTE**

von Verkehrsflächen mit  
Schnittbezeichnungen  
Fußweg

S1 S2  
Fw

**BAUKLASSEN (§75)**

Grenzmaße der Bauklasse VI  
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI  
32-38m

**BAUWEISEN (§76)**

- offene Bauweise
- gekuppelte Bauweise
- offene oder gekuppelte Bauweise
- Gruppenbauweise
- geschlossene Bauweise

o  
gk  
ogk  
gr  
g

**STRUKTUREN (§77)**

- Strukturgebiet
- Struktureinheit

StrG  
StrE

**Zusätzliche Festlegungen §5(4)**

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden  
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

**Schutzzonen**



**Wohnzonen**



**Einkaufszentren**

EKZ (. . . m<sup>2</sup>)

**Beschränkung der bebaubaren Fläche**

z.B. auf 100m<sup>2</sup> oder auf  
20% der Bauplatzfläche oder auf  
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m<sup>2</sup>  
20%  
[20%]

Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf  
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen  
(Einbauten - Trasse)



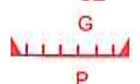
**Beschränkung der Gebäudehöhen**

z.B. auf 14m oder auf  
67,5m über Wiener Null

14m  
+67,5m

**Grundflächen für öffentliche Zwecke**

- gärtnerische Ausgestaltung
- keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien
- Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen



Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung  
und Erhaltung von Straßen

§ 53



# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## Zeichenerklärung

- Öffentlicher Verkehr**
- U-Bahn Linie U1
  - U-Bahn Linie U2
  - U-Bahn Linie U3
  - U-Bahn Linie U4
  - U-Bahn Linie U6
  - S-Bahn
  - Lokalbahnen Wien-Baden
  - Straßenbahn
  - Autobus
  - Regionalbus
  - Radwegennetz

- Flächenwidmung**
- Generalisierte Flächenwidmung
  - Wohngebiet
  - Wohngebiet - geförderter Wohnbau
  - Wohngebiet - Geschäftsviertel
  - Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugebiet
  - Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
  - Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
  - Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
  - Industriegebiet
  - Gartensiedlungsgebiet
  - Ländliches Gebiet
  - Schutzgebiet
  - Erholungsgebiet
  - Friedhof
  - Sondergebiet
  - Verkehrsband
  - Plandokumente
  - Bausperre § 8 (1)
  - Bausperre § 8 (2)
  - Bausperre § 8 (6)

- Bildung**
- Städtische Bücherei
  - Kindergarten öffentlich
  - Kindergarten privat
  - Musik- und Singschule
  - Universität
  - Volkshochschule
  - Volksschule
  - Neue Mittelschule
  - Polytechnische Schule
  - AHS
  - Zentrum f. Inklusiv- u. Sonderpädagogik
  - Berufsschule
  - Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

- Kultur & Freizeit**
- Geöffnete Straßen
  - Temporäre Begegnungszonen
  - Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
  - Wohnstraße
  - Sehenswürdigkeit
  - Museum
  - Wellkulturebe-Kernzone
  - Pufferzone

- Verfahren ab öffentlicher Auflage**
- Öffentliche Auflage
  - Nach öffentlicher Auflage
  - Zonen
  - Schutzzone
  - Wohnzone
  - KG-Grenzen
  - Grundstückskataster
  - Stellplatzverpflichtung
  - Zone 1: 70 vH
  - Zone 2: 80 vH
  - Zone 3: 100 vH
  - Wellkulturebe-Kernzone
  - Pufferzone

- Naturschutz**
- Europaschutzgebiet (Natura 2000)
  - Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
  - Nationalpark
  - Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
  - Naturzonen
  - Naturzonen mit Managementmaßnahmen
  - Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
  - Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
  - Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
  - Außenzonen - Verwaltungszonen (L-V)
  - Naturschutzgebiet
  - Landschaftsschutzgebiet
  - geschütztes Landschaftsteile
  - geschütztes Biotop
  - ökolog. Entwicklungsfläche
  - Naturdenkmal
  - punktförmig / flächig
  - Biosphärenpark
  - Kernzone
  - Pflegezone
  - Entwicklungszone
  - Ramsar - Gebiet

- Energie**
- Energetische Vorzeigeprojekte
  - Energieerzeugungsanlagen
  - geförderte Photovoltaikanlagen

- Schwimmbad**
- Schwimmbad
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - Waldspielplatz
  - Hundezone
  - Hundeverbotzone
  - Parklets

- Sonstige Energieerzeugungsanlagen**
- Wasserkraftwerk
  - Windkraftwerk
  - Biogenes Kraftwerk
  - Fossiles Kraftwerk
  - Bürgerinnensolarkraftwerk
  - Müllverbrennungsanlage

- Energiepotentiale**
- Windpotenzialkataster
  - Zonierung nach Eignung
  - hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
  - mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
  - geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)
  - Leistungsdichte
  - hohe Leistungsdichte
  - geringe Leistungsdichte
  - Schutzbereiche Bau
  - Schutzgebiete Natur
  - Naturdenkmal

- Erdwärmepotenzialkataster**
- Thermische Grundwasseremutzung
  - Leistungsklasse < 1 kW
  - Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
  - Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
  - Leistungsklasse > 20 kW
  - Wasserschutzgebiet
  - Genehmigungslinie

- Stadtklimaanalyse**
- Klimaanalyse
  - Nächtliche Kaltluft

- Stadtarchäologie**
- Fundstellen
  - Einzel-, Streufund
  - Fossilfund
  - Grabbefund
  - Siedlungsbefund
  - Frühzeit
  - Römerzeit
  - Mittelalter
  - Neuzzeit
  - Unbekannt

- Aggregiertes Abwärmepotenzial**
- keine Angaben
  - Niedertemperaturabwärme
  - Mitteltemperaturabwärme
  - Hochtemperaturabwärme
  - hohes Abwärmepotenzial
  - niedriges Abwärmepotenzial

- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)**

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit**
- bis 30m, 100m, 200m Tiefe

- Abwasserwärmepotenzial**
- Trockenwetterdurchfluss
  - 15 - 30 l/s
  - 31 - 50 l/s
  - 51 - 100 l/s
  - 101 - 200 l/s
  - > 200 l/s
  - 100m Puffer
  - 200m Puffer

- Solarpotenzialkataster**
- Eignung der Dachfläche
  - Soldardach-Eignung sehr gut
  - Soldardach-Eignung gut
  - Gebäude-Dachfläche

- Aggregiertes Abwärmepotenzial**
- keine Angaben
  - Niedertemperaturabwärme
  - Mitteltemperaturabwärme
  - Hochtemperaturabwärme
  - hohes Abwärmepotenzial
  - niedriges Abwärmepotenzial

- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)**

- Stadtarchäologie**

- Fundstellen**

- Aggregiertes Abwärmepotenzial**

- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher**

- geförderte Solarthermieanlagen**

- geförderte Wärmepumpen**

- Wasserkraftwerk**

- Windkraftwerk**

- Biogenes Kraftwerk**

- Fossiles Kraftwerk**

- Bürgerinnensolarkraftwerk**

- Müllverbrennungsanlage**

- Windpotenzialkataster**

- Zonierung nach Eignung**

- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)**

- mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)**

- geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)**

- Leistungsdichte**

- hohe Leistungsdichte**

- geringe Leistungsdichte**

- Schutzbereiche Bau**

- Schutzgebiete Natur**

- Naturdenkmal**

- Thermische Grundwasseremutzung**

- Leistungsklasse < 1 kW**

- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW**

- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW**

- Leistungsklasse > 20 kW**

- Wasserschutzgebiet**

- Genehmigungslinie**

- Stadtklimaanalyse**

- Stadtarchäologie**

- Fundstellen**

- Aggregiertes Abwärmepotenzial**

- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)**

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS

Stadtklimaanalyse

Stadtarchäologie

Fundstellen

Aggregiertes Abwärmepotenzial

Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

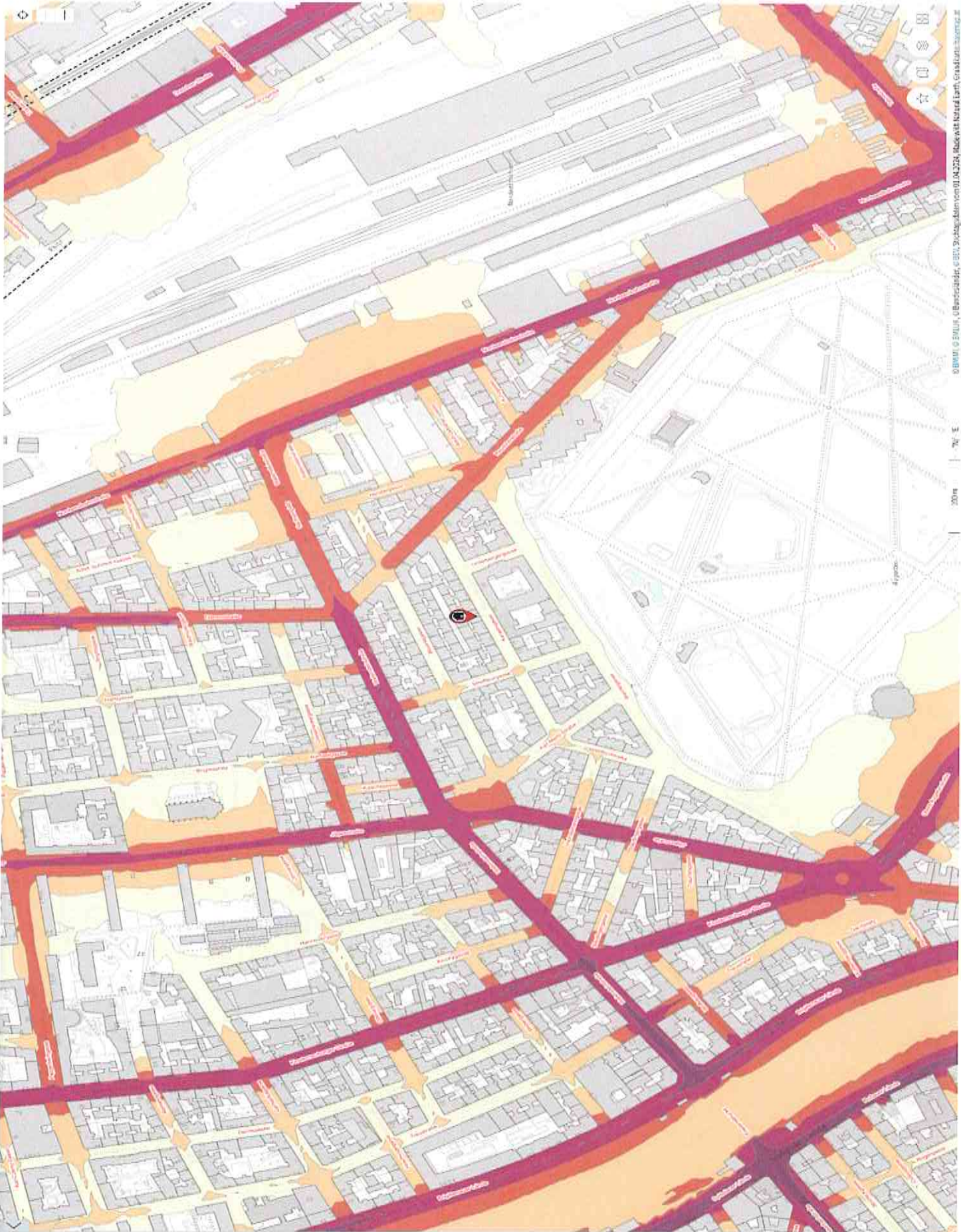
Stadtklimaanalyse

Stadtarchäologie

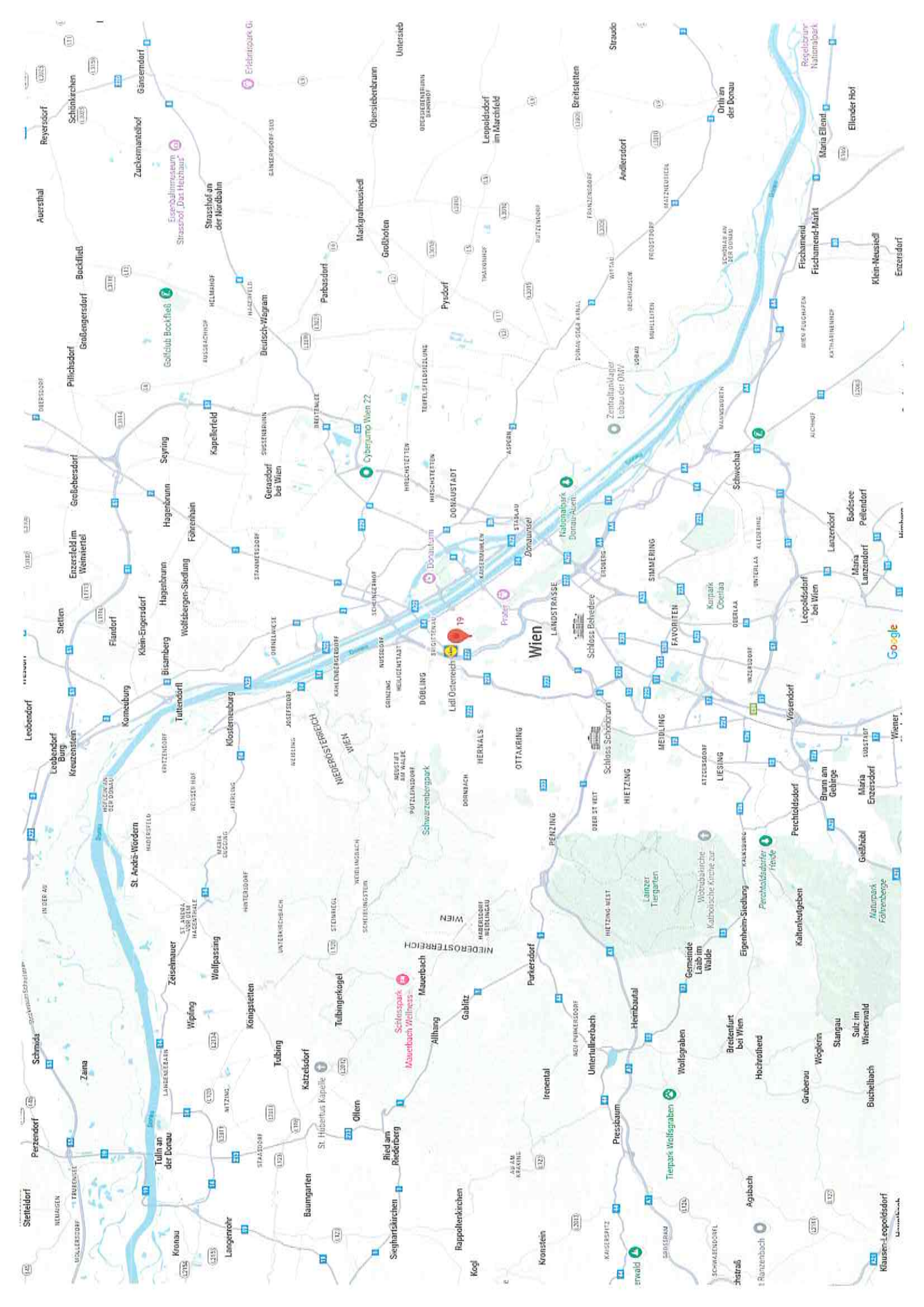
**KARFENSTADL**  
**Straße 2022 - Summen-**  
**karte - 24h**

- Legende**
- > 75 dB
  - 70 - 75 dB
  - 65 - 70 dB
  - 60 - 65 dB
  - 55 - 60 dB
  - Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
  - Linienquellen Landesstraßen
  - Gebäude
  - Lärmschutzwände
  - Kilometrierung
  - Ballungsraum
  - Ballungsraumgrenzen

-  **Straßen-**  
**virtuelle**  
**Summenkarte** Summenkarte
-  **Flugverkehr**  
Flugverkehr
-  **Schienen-**  
**verkehr**  
Schienen-  
verkehr
-  **Inklusive**  
**IPPC**  
**Adress**  
Inklusive  
IPPC  
Adress













# Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwortmietzins)

Tür Nr. 21

Gebührenpflichtig

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Diese Aufzeichnung ist eine Kopie des Originals  
373198  
27.02.1995

Zwischen Hausinhabung

als Vermieter

vertreten durch

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

Hr. BAHAETTIN Serdar, geb. 03.02.1955, Fahrer

derzeitige Anschrift 5., Embelgasse 20/3/36

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters in/ganzer Mietvertrag geschlossen.

## § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 20., Karajungasse

Nr. 19 Stiege 1 Stock 1 Tür 21

bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochnische), Badraum (Badgelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wassernahmestelle.  
Weitere/unkonstante Ausstattung: Zentralheizung/Fliesenheizung/Ofen Heizung.

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15a Abs 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie D

die Nutzfläche beträgt 44 m<sup>2</sup>

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs 2 Richtwertgesetz-RichWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterverkaufsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen

Aufzug

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

## § 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag  
Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.1995 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.  
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

**2. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG**

- Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen  
- erlischt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung vom voraussichtlichen Ende des Mietvertrages

oder

**3. Ausbildungs- (Studenten)-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG**

Der am ..... gehörende Mieter mietet die Wohnung  
zu Zwecken folgender Ausbildung

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.  
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber  
- bei Mietvertragsabschluss vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung, Vollendung des 27. Lebensjahres am .....  
- bei Mietvertragsabschluss nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach

Abschluss des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:  
Ende des Mietvertrages, jedenfalls am .....

oder

**4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren.**

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... ohne Kündigung

§ 3 (Mietzins)

1. 743,06

- 1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus
  - dem Hauptmietzins von
  - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen
  - dem gesetzlichen Anteil an:
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  - besonderen Aufwendungen
  - Holzkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

§ 721,60

§ -

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijahresverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages (befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG über Eigentumswohnungen, jedoch nur mit Baubewilligung vor 9. 5. 1945) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	S	.....
-20% Befristungsabschlag	- S	.....
<hr/>		
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	S	.....

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrundeliegenden Grundkostenanteil.

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche, die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist gemäß §§ 18 II oder 16 (10) MRG für die Dauer des Verteilungs- (Erhöhung)

- zeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S. \_\_\_\_\_ zu entrichten
- 3.a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neuleistung) der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich veröffentlichten Verbraucherpreisindex BE oder dem an seine Stelle tretenden Index.  
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zitierte veraltete Indexzahl. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und dem Betrieb von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit **3,37**.  
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschaden - **Hausbündelversicherung** zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit \_\_\_\_\_~~

6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
- a) Bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis
  - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises);
  - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. sonstiger Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche.

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit b), nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlich von Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen, insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung - sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut - nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

#### § 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Combihermen, u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Vorzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach verblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernstlicher Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kaminöfen, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgeräte, Heizkörper, Vor- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

#### § 5 (Verbot der Untervermietung)

Die ganzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandes (Subjekt) an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

#### § 6 (Weitere Vereinbarungen)

Bei Vertragsunterfertigung hat der Mieter eine Kautions in der Höhe von öS 6.000,- (in Worten: Schilling sechstausend) zu übergeben. Diese geht in das Eigentum des Vermieters über und ist dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder auszufolgen. Der Vermieter ist berechtigt, aus dieser Kautions alle Forderungen aus dem Mietverhältnis abzudecken, ohne daß damit die Verpflichtung des Mieters getilgt ist. Dieser bleibt vielmehr verpflichtet, die Kautions auf die ursprüngliche Höhe zu ergänzen.

Der Mieter erhält für den gemieteten Zeitraum ein Weitergaberecht.

#### § 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

#### § 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt - soweit zulässig - der Mieter. Für Zwecke der Gebührensbestimmung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt für das Jahr

§ 20.916,72

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventar) ist laut Beiblatt) wurde vor Unterfertigung gelesen und erklärt, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien

21.03.1995

RHW

*[Handwritten signature]*  
Vermieter

*[Handwritten signature]*  
Mieter

Beiblatt

Dieser Vertrag wurde in einer  
Selbstberechnung verbucht.  
Steuer - Ref.Nr.: 070/1622  
Aufschreibungsnr.: 2013/5  
Höhe der Gebühr: € 122,93  
verbucht am: 06.02.2013

## Vereinbarung Wohnungstausch

abgeschlossen zwischen den genannten vertragschließenden Parteien:

1. Vermieterin: Karajangasse 19 GmbH & Co KG, FN 337663p, Heiligenstädter Lände 29, 1190 Wien, vertreten durch die 6847 Projektentwicklungs GmbH, FN 335515f, vertreten durch die Geschäftsführer Dieter Schobel, geboren 18.04.1967, und Mag. Benjamin Grünwald, geboren 29.06.1981, als Eigentümerin und Vermieterin
2. Mieter: Servet Serdar, geb. 01.05.1978, dt., wohnhaft in Karajangasse 19/21, 1200 Wien, als Mieter

### I. Präambel

Der Mieter ist aufgrund des Eintritts in den Mietvertrag vom 21.03.1993 Hauptmieter der ca. 44m<sup>2</sup> großen Wohnung 21 im Haus 1200 Wien, Karajangasse 19. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Wohnung entspricht der Kategorie D und der Mietszins beträgt inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten € 200,00 monatlich.

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft E2 3895, GB 01620 Brigittenau, und hat die Absicht, das Gebäude zu renovieren und grundlegend umzubauen.

Seit dem 22.März 2013 stellt die Vermieterin dem Mieter eine Wohnung in der Beatrixgasse 14b, 1030 Wien, Tür 7, zur Verfügung, bis die neue Stahlbetonwand, welche das Mietobjekt des Mieters betrifft, ordnungsgemäß aufgestellt und der vorherige vereinbarte Zustand des Mietobjekts wieder hergestellt ist. Die Fertigstellung ist bis Sommer 2013 geplant.

Nunmehr sind die Eigentümer an den Mieter herangetreten und bieten diesem die Wohnung 1 (Ausstattungskategorie A) im selben Haus zum Tausch gegen die Wohnung 21 zu einem Gesamtmietzins von € 200,00 an. Die übrigen Bestimmungen des Mietverhältnisses mit Ausnahme der Anpassungen in Pkt. III dieser Vereinbarung sollen unberührt bleiben und ist daher der bisherige Mietvertrag nach wie vor in Geltung.



Diese Vereinbarung soll der Abklärung der Vorgangsweise des Wohnungstausches dienen.

## II. Mietobjekttausch

Der Mieter übergibt die Wohnung 21, Karajangasse 19, 1200 Wien, Zug um Zug gegen Vorlage einer Bestätigung, dass der Mieter bis zur tatsächlichen Übergabe des Bestandobjekts Karajangasse 19, 1200 Wien, Wohnung 1, in der Wohnung Top 7 in der Beatrixgasse 14b, 1030 Wien, als Übergangsquartier gegen Bezahlung des aktuellen Mietzinses für die Wohnung 21, Karajangasse 19, 1200 Wien, in der Höhe von € 200,00 wohnen kann, und der Mieter erhält hierfür die Mietrechte gemäß den Mietbedingungen des Mietvertrages vom 21.03.1996 und den in diesem Vertrag im Punkt III. enthaltenen Mietvertragsanpassungen an der - zu renovierenden - Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, bestehend aus 2 Zimmern, Vorraum/Küche und Bad/WC mit ca. 68,97m<sup>2</sup> (Ausstattungskategorie A), sowie einer Terrasse und Garten mit ca. 26,14m<sup>2</sup>.

Die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, ist bis spätestens 31. Oktober 2013 in einem renovierten und neuwertigen Zustand (Kategorie A im Sinne des MRG, sowie gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage./A, welche einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet) an den Mieter zu übergeben.

Die Vermieterin hält den Mieter überdies für allfällige Forderungen von Dritten aufgrund der Benützung der Wohnung in der Beatrixgasse 14b, 1030 Wien, schad- und klagslos.

## III. Mietvertragsanpassungen

Der neue Gesamtmietzins für das neue Mietobjekt, Karajangasse 19, 1200 Wien, Wohnung 1, beträgt ab Übergabe € 200,00 und setzt sich zusammen aus:

Nettomietzins	€ 52,16
BK-Akonto	€ 129,66
Umsatzsteuer	€ 18,18
Gesamtmietzins	€ 200,00

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass es sich um ein niedriges Entgelt und nicht um einen „Anerkennungszins“ für das betreffende Mietobjekt handelt. Die Vermieter verzichten jedenfalls auf eine Anfechtung des Mietvertrages wegen Verkürzung über die Hälfte, Wucher oder Irrtum.

Es wird Wertbeständigkeit des Nettomietzinses nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichem Verbraucherpreisindex 2010 oder im Falle der nicht Weiterverkündung ein an seiner Stelle tretender Index vereinbart. Als Ausgangsbasis dient die für den Monat der Übergabe der Wohnung 1 errechnete Indexzahl.

Schwankungen der Indexzahl nach oben sowie nach unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte 5 % Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Diese Wert-sicherung kann durch die Vermieterin dann vorgenommen werden, sobald obige Bedingung eingetreten ist. Eine rückwirkende Geltendmachung ist unzulässig.

Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen gemäß §§ 21ff MRG beträgt 3,13 %.

Die übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 21.03.1995 bleiben unverändert.

#### IV. Pönale

Der Vermieter verpflichtet sich zur Zahlung einer nicht der richterlichen Mäßigung unterliegenden täglich fällig werdenden Vertragsstrafe in Höhe von € 143,00 für jeden Kalendertag um den der Übergabetermin (31. Oktober 2013) für das neue Mietobjekt, Karajangasse 19, 1200 Wien, Wohnung 1, überschritten wird.

Die Vermieterin verpflichtet sich weiters zur Zahlung eines pauschalierten nicht der richterlichen Mäßigung unterliegenden und ab 01.07.2014 fälligen Schadenersatzes in der Höhe von € 130.000,00 für den Fall, dass sie die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, nicht bis spätestens inklusive 30. Juni 2014 an den Mieter in dem vereinbarten Zustand übergibt.

Für den Fall, dass die Übergabe des Mietobjekts durch die Vermieterin aufgrund eines Bauverzuges nicht bis zum 30. Juni 2014 möglich ist und die Vermieterin dem Mieter diesen Umstand bis spätestens 15. Juni 2014 anzeigt, verlängert sich diese Frist um 3 Monate, sodass die Pönale idHV € 130.000,00 erst am 01. Oktober 2014 zur Zahlung fällig wird, wenn die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, nicht bis spätestens inklusive 30. September 2014 an den Mieter in dem vereinbarten Zustand übergeben wird.

Dass bedeutet nicht, dass sich die Vermieterin durch Bezahlung dieser Pönalen von der Übergabepflicht befreien kann und somit bleibt auch ein darüber hinausgehender Schadenersatz - ungeachtet der ausbezahlten Pönalen - forderbar.

Es wird Wertbeständigkeit dieser Beträge nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbartem Verbraucherpreisindex 2010 oder im Fall der nicht Weiterverkündung ein an seiner Stelle tretender Index vereinbart. Als Basis wird die für Juli 2013 veröffentlichte Indexzahl herangezogen. Der Ausgleichsbetrag erhöht oder vermindert sich in dem Ausmaß, in dem sich die im Monat vor der Zahlung veröffentlichte Indexzahl gegenüber, der als Basis heranzuziehenden Indexzahl verändert hat.

Die Vermieterin hinterlegt bei Unterzeichnung dieser Vereinbarung eine abstrakte auf den Mieter lautende Bankgarantie über € 144.400,00 mit einer Laufzeit bis 30.11.2014, bei Rechtsanwalt Dr. Peter Wagesreiter, geb. 11 Juni 1967, Gonzagagasse 4, 1010 Wien, mit dem Auftrag, diese Bankgarantie für den Mieter treuhändig zu verwahren und an den Mieter ab 01.07.2014 auszufolgen, wenn dieser in Form einer eidesstattigen Erklärung dem Treuhänder bestätigt,

- die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, nicht bis spätestens 30. Juni 2014 übergeben bekommen zu haben, oder
- die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, übernommen zu haben, aber die bis dahin bereits fällig gewordene Vertragsstrafe durch die Vermietern nicht binnen einer Nachfrist von einer Woche ab Übergabe der Wohnung erhalten zu haben.

Der Treuhänder hat der Vermieterin die abstrakte Bankgarantie gegen Vorlage einer von Mieter und Vermieterin unterfertigten Erklärung, wonach die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, übergeben wurde und keine Vertragsstrafe unberichtigt aushaftet, im Original auszuhändigen.

Der Mieter ist berechtigt die abstrakte Bankgarantie nach Erhalt ohne Angabe von weiteren Gründen in der Höhe des im jeweiligen Zeitpunkt fälligen Betrages abzurufen.

#### V. Kosten

Die Kosten für die Übersiedelung des Mieters in die Wohnung 1, Karajangasse 19, 1200 Wien, sowie die Kosten der Vertragserrichtung idHV € 2.893,10 (exkl. noch zu verrechnender Kosten für die Vergebührung) und die damit verbundenen Rechtsgeschäftsgebühren trägt die Vermieterin.

Die Vermieterin verpflichtet sich einmalig € 4.000,00 als Abgeltung für die in der Wohnung 21, 1200 Wien, Karajangasse 19, zurückgelassenen Küche und Möbel an den Mieter binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu zahlen. Als Verzugszinsen werden 8% jährlich vereinbart.

Die Vermieterin verpflichtet sich weiters, dem Mieter binnen 14 Tagen ab Übergabe des Mietobjekts, Wohnung 1, 1200 Wien, Karajangasse 19, die Mieten für die Monate April 2013 bis Oktober 2013 (in Summe daher € 1.400,00), an den Mieter zurück zu zahlen.

Wien, am 01.08.2013



Servet Serdar



Karajangasse 19 GmbH & Co KG vertreten durch die 6B47 Projektentwicklungs GmbH, FN 335515f, vertreten durch die Geschäftsführer Dieter Schmähel, geboren 18.04.1967, und Mag. Benjamin Grünwald, geboren 29.06.1981



Dr. Peter Wagesreiter als Treuhänder

## DIPL.-ING. WERNER MARKUS BÖHM

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen

A-1100 Wien, Ellen Key Gasse 33

TEL: +43 (0)1 688 34 96 FAX: +43 (0)1 688 34 96

E-Mail: werner.boehm@recht.at

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der  
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 3895  
Grundbuch: Brigittenau (01620)  
Bezirksgericht: Leopoldstadt  
GST-NR: 3223/6  
GST-Adresse: in 1200 Wien, Karajangasse 19

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF  
der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. I Nr. 25/2009.

Wien, am 16.11.2014



## Allgemeine Angaben

### *Zweck und Gegenstand des Gutachtens*

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ, Grundbuch, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

### *Bewertungsstichtag*

16.11.2014

### *Unterlagen / Grundlagen*

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Grundbuchsauszug EZ Grundbuch
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009
- Nutzflächen sind aus Baueplänen ermittelt
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die

Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung mit Vorraum, Zimmer, Küche, Bad, WC, hofseitig gelegen angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum (Garage im Erdgeschoß und Fitnessraum im Keller).

### ***Behördliche Genehmigungen***

Bestandsplan samt Fertigstellungsanzeige vom 2.4.2014

## Gutachten

### Nutzflächenaufstellung

#### Wohnhaus

##### Top 1 mit GT,TE,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain	69,64	69,64
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	9,18	9,18
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 1	KG	4,00	
Garten 1	Souterrain	16,15	20,15
<b>Nutzfläche</b>			<b>69,64</b>

##### Top 2 mit GT,TE,KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain	69,59	69,59
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	9,18	9,18
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 2	KG	4,00	
Garten 2	Souter	18,54	22,54
<b>Nutzfläche</b>			<b>69,59</b>

##### Top 3 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Erdgeschoß	66,33	66,33
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 3	KG	4,00	4,00
<b>Nutzfläche</b>			<b>66,33</b>

##### Top 4 mit KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin	47,56	47,56
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 4	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>47,56</b>

##### Top 5 mit LO, KA

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin	52,52	
Loggia	Mezzanin	3,79	56,31
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 5	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,31</b>

**Top 6 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin	46,56	46,56
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 6	KG	3,40	3,40
<b>Nutzfläche</b>			<b>46,56</b>

**Top 7 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	74,82	74,82
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 7	KG	3,40	3,40
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,82</b>

**Top 8 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	74,09	74,09
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 8	KG	4,03	4,03
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,09</b>

**Top 9 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	48,06	48,06
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 9	KG	4,03	4,03
<b>Nutzfläche</b>			<b>48,06</b>

**Top 10 mit LO,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	52,66	
Loggia	1. Stock	3,79	56,45
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 10	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>56,45</b>

**Top 11 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock	46,76	46,76
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 11	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>46,76</b>

**Top 12 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	75,24	75,24
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 12	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>75,24</b>

**Top 13 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	74,18	74,18
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 13	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,18</b>

**Top 14 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	48,73	48,73
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 14	KG	3,10	3,10
<b>Nutzfläche</b>			<b>48,73</b>

**Top 15 mit LO,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	53,32	
Loggia	2. Stock	3,82	57,14
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 15	KG	3,28	3,28
<b>Nutzfläche</b>			<b>57,14</b>

**Top 16 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock	47,54	47,54
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 16	KG	3,28	3,28
<b>Nutzfläche</b>			<b>47,54</b>

**Top 17 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock	76,58	76,58
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 17	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>76,58</b>

**Top 18 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock	75,40	75,40
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 18	KG	3,06	3,06
<b>Nutzfläche</b>			<b>75,40</b>

**Top 19 mit TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock	50,10	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	64,00	114,10
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	14,02	14,02
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 19	KG	4,17	4,17
<b>Nutzfläche</b>			<b>114,10</b>

**Top 20 mit LO,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock	57,98	
Loggia	3. Stock	3,74	61,72
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 20	KG	3,51	3,51
<b>Nutzfläche</b>			<b>61,72</b>

**Top 21 mit TE,TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock	48,70	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	61,30	
Wohnungsanteil	Dachterr.	3,10	113,10
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	14,20	
Terrasse	Dachterr.	17,70	31,90
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 21	KG	5,64	5,64
<b>Nutzfläche</b>			<b>113,10</b>

**Top 22 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock	76,33	76,33
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 22	KG	3,52	3,52
<b>Nutzfläche</b>			<b>76,33</b>

**Top 23 mit KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock	75,38	75,38
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 23	KG	3,54	3,54
<b>Nutzfläche</b>			<b>75,38</b>

**Top 24 mit TE,TE,TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	66,24	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	21,82	88,06
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,33	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,11	
Terrasse	2.Dachgeschoß	18,05	43,49
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 24	KG	3,66	3,66
<b>Nutzfläche</b>			<b>88,06</b>

**Top 25 mit TE,TE,TE,KA**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	72,00	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	24,80	96,80
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,40	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	4,70	30,10
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 25	KG	3,66	3,66
<b>Nutzfläche</b>			<b>96,80</b>

**Ermittlung der Nutzwerte / m<sup>2</sup>****Wohnhaus**

Top 1 mit GT,TE,KA

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Souterrain:</b>	<b>1,0000</b>
Für Lage im Souterrain (erdgeschoßähnlich)	-10,00%
Für WC in Dusche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8750</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain		0,875
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,219
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 1	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Garten 1	Souterrain	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

Top 2 mit GT,TE,KA

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Souterrain:</b>	<b>1,0000</b>
Für Lage im Souterrain (erdgeschoßähnlich)	-10,00%
Für WC in Dusche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8750</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Souterrain		0,875
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Souterrain	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,219
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 2	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200
Garten 2	Souter	0,10 je m <sup>2</sup>	0,100

Top 3 mit KA

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Erdgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Für Lage im Erdgeschoß	-10,00%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,8250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Erdgeschoß		0,825
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 3	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 4 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Mezzanin:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 4	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 5 mit LO, KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Mezzanin:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin		0,950
Loggia	Mezzanin	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 5	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 6 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert Mezzanin:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	Mezzanin		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 6	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 7 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 7	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 8 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 8	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 9 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 9	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 10 mit LO,KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,950
Loggia	1. Stock	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 10	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 11 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	1. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 11	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 12 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 12	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 13 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 13	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 14 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 14	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 15 mit LO,KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,950
Loggia	2. Stock	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,475
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 15	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 16 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 2. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für Kochnische	-2,50%
Für WC in Dusche/Bad	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	2. Stock		0,950
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 16	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 17 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 3. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 17	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 18 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 3. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 18	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 19 mit TE,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,0000
Regelnutzwert Dachgeschoß:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock		1,000
Wohnungsanteil	Dachgeschoß		0,950
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,238
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 19	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 20 mit LO,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
Für Kochnische	-2,50%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnung	3. Stock		0,975
Loggia	3. Stock	50,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,488
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 20	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 21 mit TE,TE,KA**

Art: Wohnung

Regelnutzwert 3. Stock:	1,0000
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,1500
Regelnutzwert Dachgeschoß:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,1000

Regelnutzwert Dachterr.:	1,0000
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
Nutzwert pro m <sup>2</sup>	1,1000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	3. Stock		1,150
Wohnungsanteil	Dachgeschoß		1,100
Wohnungsanteil	Dachterr.		1,100
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
Terrasse	Dachterr.	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,275
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 21	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 22 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 4. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 22	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 23 mit KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 4. Stock:</b>	<b>1,0000</b>
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Gangküche	-2,50%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>0,9250</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnung	4. Stock		0,925
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 23	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 24 mit TE,TE,TE,KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Für tw. Lage unter Flachdach	-2,50%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0750</b>

**Regelnutzwert 2.Dachgeschoß:**

	<b>1,0000</b>
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1. Dachgeschoß		1,075
Wohnungsanteil	2. Dachgeschoß		1,050
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1. Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,269
Terrasse	2. Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
Terrasse	2. Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 24	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Top 25 mit TE,TE,TE,KA**

Art: Wohnung

<b>Regelnutzwert 1.Dachgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Für tw. Lage unter Flachdach	-2,50%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0750</b>

<b>Regelnutzwert 2.Dachgeschoß:</b>	<b>1,0000</b>
Für Lage unter Flachdach	-5,00%
Für teilweise Straßenlage	-5,00%
Für Wohnung mit Dachterrasse	15,00%
<b>Nutzwert pro m<sup>2</sup></b>	<b>1,0500</b>

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>			
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß		1,075
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß		1,050
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	1.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,269
Terrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
Terrasse	2.Dachgeschoß	25,00 % vom NW/m <sup>2</sup>	0,263
<b>Zubehör</b>			
Einlagerungsraum 25	KG	0,20 je m <sup>2</sup>	0,200

**Nutzwertberechnung****Wohnhaus****Top 1 mit GT,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Souterrain	69,64	0,875	60,94	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Souterrain	9,18	0,219	2,00	63
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 1	KG	4,00	0,200	1	
Garten 1	Souterrain	16,15	0,100	2	3
<b>Mindestanteil: 66 von 1.720 (132 von 3.440)</b>					

**Top 2 mit GT,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Souterrain	69,59	0,875	60,89	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Souterrain	9,18	0,219	2,00	63
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 2	KG	4,00	0,200	1	
Garten 2	Souter	18,54	0,100	2	3
<b>Mindestanteil: 66 von 1.720 (132 von 3.440)</b>					

**Top 3 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Erdgeschoß	66,33	0,825	54,72	55
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 3	KG	4,00	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 56 von 1.720 (112 von 3.440)</b>					

**Top 4 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Mezzanin	47,56	0,950	45,18	45
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 4	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 46 von 1.720 (92 von 3.440)</b>					

**Top 5 mit LO, KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Mezzanin	52,52	0,950	49,89	
Loggia	Mezzanin	3,79	0,475	1,80	52
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 5	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 53 von 1.720 (106 von 3.440)</b>					

**Top 6 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	Mezzanin	46,56	0,950	44,23	44
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 6	KG	3,40	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 45 von 1.720 (90 von 3.440)</b>					

**Top 7 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	74,82	0,925	69,21	69
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 7	KG	3,40	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 70 von 1.720 (140 von 3.440)</b>					

**Top 8 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	74,09	0,925	68,53	69
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 8	KG	4,03	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 70 von 1.720 (140 von 3.440)</b>					

**Top 9 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	48,06	0,950	45,66	46
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 9	KG	4,03	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 47 von 1.720 (94 von 3.440)</b>					

**Top 10 mit LO,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	52,66	0,950	50,03	
Loggia	1. Stock	3,79	0,475	1,80	52
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 10	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 53 von 1.720 (106 von 3.440)</b>					

**Top 11 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	1. Stock	46,76	0,950	44,42	44
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 11	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 45 von 1.720 (90 von 3.440)</b>					

**Top 12 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	75,24	0,925	69,60	70
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 12	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 71 von 1.720 (142 von 3.440)</b>					

**Top 13 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	74,18	0,925	68,62	69
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 13	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 70 von 1.720 (140 von 3.440)</b>					

**Top 14 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	48,73	0,950	46,29	46
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 14	KG	3,10	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 47 von 1.720 (94 von 3.440)</b>					

**Top 15 mit LO,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	53,32	0,950	50,65	52
Loggia	2. Stock	3,82	0,475	1,81	
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 15	KG	3,28	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 53 von 1.720 (106 von 3.440)</b>					

**Top 16 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	2. Stock	47,54	0,950	45,16	45
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 16	KG	3,28	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 46 von 1.720 (92 von 3.440)</b>					

**Top 17 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	3. Stock	76,58	0,925	70,84	71
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 17	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 72 von 1.720 (144 von 3.440)</b>					

**Top 18 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	3. Stock	75,40	0,925	69,75	70
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 18	KG	3,06	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 71 von 1.720 (142 von 3.440)</b>					

**Top 19 mit TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	3. Stock	50,10	1,000	50,10	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	64,00	0,950	60,80	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Dachgeschoß	14,02	0,238	3,00	114
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 19	KG	4,17	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 115 von 1.720 (230 von 3.440)</b>					

**Top 20 mit LO,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	3. Stock	57,98	0,975	56,53	
Loggia	3. Stock	3,74	0,488	1,83	58
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 20	KG	3,51	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 59 von 1.720 (118 von 3.440)</b>					

**Top 21 mit TE,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	3. Stock	48,70	1,150	56,01	
Wohnungsanteil	Dachgeschoß	61,30	1,100	67,43	
Wohnungsanteil	Dachterr.	3,10	1,100	3,41	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	Dachgeschoß	14,20	0,275	4,00	
Terrasse	Dachterr.	17,70	0,275	5,00	136
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 21	KG	5,64	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 137 von 1.720 (274 von 3.440)</b>					

**Top 22 mit KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	4. Stock	76,33	0,925	70,61	71
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 22	KG	3,52	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 72 von 1.720 (144 von 3.440)</b>					

**Top 23 mit KA**

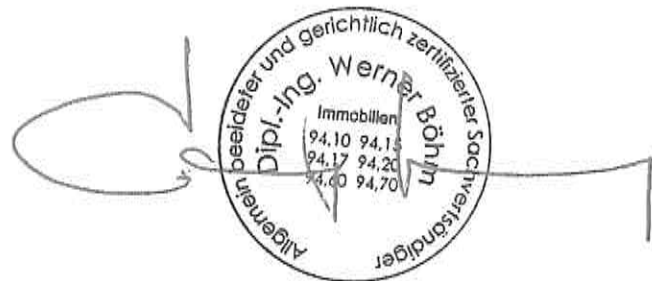
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnung	4. Stock	75,38	0,925	69,73	70
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 23	KG	3,54	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 71 von 1.720 (142 von 3.440)</b>					

**Top 24 mit TE,TE,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	66,24	1,075	71,21	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	21,82	1,050	22,91	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,33	0,269	3,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,11	0,263	4,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	18,05	0,263	5,00	106
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 24	KG	3,66	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 107 von 1.720 (214 von 3.440)</b>					

**Top 25 mit TE,TE,TE,KA**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Wohnungsanteil	1.Dachgeschoß	72,00	1,075	77,40	
Wohnungsanteil	2.Dachgeschoß	24,80	1,050	26,04	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	1.Dachgeschoß	9,40	0,269	3,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	16,00	0,263	4,00	
Terrasse	2.Dachgeschoß	4,70	0,263	1,00	111
<b>Zubehör</b>					
Einlagerungsraum 25	KG	3,66	0,200	1	1
<b>Mindestanteil: 112 von 1.720 (224 von 3.440)</b>					



**Zusammenfassung****Wohnhaus**

Bezeichnung	Art	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1 mit GT,TE,KA	Wohnung	Souterrain	69,64	66 / 1.720	132 / 3.440	3,837
Top 2 mit GT,TE,KA	Wohnung	Souterrain	69,59	66 / 1.720	132 / 3.440	3,837
Top 3 mit KA	Wohnung	Erdgeschoß	66,33	56 / 1.720	112 / 3.440	3,256
Top 4 mit KA	Wohnung	Mezzanin	47,56	46 / 1.720	92 / 3.440	2,674
Top 5 mit LO, KA	Wohnung	Mezzanin	56,31	53 / 1.720	106 / 3.440	3,081
Top 6 mit KA	Wohnung	Mezzanin	46,56	45 / 1.720	90 / 3.440	2,616
Top 7 mit KA	Wohnung	1. Stock	74,82	70 / 1.720	140 / 3.440	4,070
Top 8 mit KA	Wohnung	1. Stock	74,09	70 / 1.720	140 / 3.440	4,070
Top 9 mit KA	Wohnung	1. Stock	48,06	47 / 1.720	94 / 3.440	2,733
Top 10 mit LO,KA	Wohnung	1. Stock	56,45	53 / 1.720	106 / 3.440	3,081
Top 11 mit KA	Wohnung	1. Stock	46,76	45 / 1.720	90 / 3.440	2,616
Top 12 mit KA	Wohnung	2. Stock	75,24	71 / 1.720	142 / 3.440	4,128
Top 13 mit KA	Wohnung	2. Stock	74,18	70 / 1.720	140 / 3.440	4,070
Top 14 mit KA	Wohnung	2. Stock	48,73	47 / 1.720	94 / 3.440	2,733
Top 15 mit LO,KA	Wohnung	2. Stock	57,14	53 / 1.720	106 / 3.440	3,081
Top 16 mit KA	Wohnung	2. Stock	47,54	46 / 1.720	92 / 3.440	2,674
Top 17 mit KA	Wohnung	3. Stock	76,58	72 / 1.720	144 / 3.440	4,186
Top 18 mit KA	Wohnung	3. Stock	75,40	71 / 1.720	142 / 3.440	4,128
Top 19 mit TE,KA	Wohnung	3. Stock, Dachgeschoß	114,10	115 / 1.720	230 / 3.440	6,686
Top 20 mit LO,KA	Wohnung	3. Stock	61,72	59 / 1.720	118 / 3.440	3,430
Top 21 mit TE,TE,KA	Wohnung	3. Stock, Dachgeschoß, Dachterr.	113,10	137 / 1.720	274 / 3.440	7,965
Top 22 mit KA	Wohnung	4. Stock	76,33	72 / 1.720	144 / 3.440	4,186
Top 23 mit KA	Wohnung	4. Stock	75,38	71 / 1.720	142 / 3.440	4,128
Top 24 mit TE,TE,TE,KA	Wohnung	1.Dachgeschoß, 2.Dachgeschoß	88,06	107 / 1.720	214 / 3.440	6,221
Top 25 mit TE,TE,TE,KA	Wohnung	1.Dachgeschoß, 2.Dachgeschoß	96,80	112 / 1.720	224 / 3.440	6,512

Summe: 1.720 / 1.720 (3.440 / 3.440)



Wien, 16.11.2014

## Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Leopoldstadt  
Grundbuch: Brigittenau (01620)  
Einlagezahl: 3895  
Grundstück Nr.: 3223/6

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 25

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

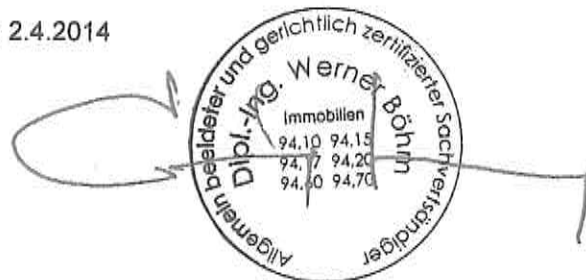
Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe


0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

insgesamt: **25 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Bestandsplan samt Fertigstellungsanzeige vom 2.4.2014



	<b>Datum/Zeit</b>	2025-07-28T14:26:26+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Nr	Wohnung	Top	Bemerkung	(W)NFL exkl. Loggia	Keller	Terrasse Balkon	Loggia	Garten	Terrasse Souterrain	Gesamtfläche	
										Summe	Summe gewichtet
X	Bewertungsobjekt	1		69,64	4,00 m <sup>2</sup>			16,50 m <sup>2</sup>	9,18 m <sup>2</sup>	99,32 m <sup>2</sup>	73,54 m <sup>2</sup>
1	Karajangasse 19	9		48,06 m <sup>2</sup>	4,03 m <sup>2</sup>					52,09 m <sup>2</sup>	49,40 m <sup>2</sup>
2	Karajangasse 19	18		75,40 m <sup>2</sup>	3,06 m <sup>2</sup>					78,46 m <sup>2</sup>	76,42 m <sup>2</sup>
3	Karajangasse 15	36 + 37	WEG begr. 1993	77,00 m <sup>2</sup>						77,00 m <sup>2</sup>	77,00 m <sup>2</sup>
4	Karajangasse 17	3	WEG begr. 2000	53,78 m <sup>2</sup>						53,78 m <sup>2</sup>	53,78 m <sup>2</sup>
5	Karajangasse 7	27	WEG begr. 1995; divergierende Flächenangaben zw. KV- Details und NWG-Angabe; hier WNFL KV-Details eingesetzt und Kellerfläche NWG (WNFL lt. NWG: 30,04 m <sup>2</sup> )	27,36 m <sup>2</sup>	10,87 m <sup>2</sup>					38,23 m <sup>2</sup>	30,98 m <sup>2</sup>
6	Streffleurgasse 7	14	WEG begr. 2008	85,38 m <sup>2</sup>						85,38 m <sup>2</sup>	85,38 m <sup>2</sup>
7	Streffleurgasse 9	2-3	WEG begr. 2015	81,84 m <sup>2</sup>				22,27 m <sup>2</sup>		104,11 m <sup>2</sup>	84,07 m <sup>2</sup>
8	Bäuerlegasse 26	8	WEG begr. 2013; divergierende Flächenangaben zw. KV- Details und NWG-Angabe; hier WNFL KV-Details und Balkonfläche NWG eingesetzt (WNFL lt. NWG 42,66 m <sup>2</sup> ); mit Keller ohne m <sup>2</sup> -Angabe, hier Durchschnittswert angenommen	44,82 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	9,04 m <sup>2</sup>				57,86 m <sup>2</sup>	48,41 m <sup>2</sup>
9	Rauscherstraße 8	6	WEG begr. 2014	81,22 m <sup>2</sup>						81,22 m <sup>2</sup>	81,22 m <sup>2</sup>
10	Rauscherstraße 8	45	WEG begr. 2014; mit 2 Terrassen	141,47 m <sup>2</sup>	7,19 m <sup>2</sup>	101,44 m <sup>2</sup>				250,10 m <sup>2</sup>	169,23 m <sup>2</sup>
11	Rauscherstraße 8	37	WEG begr. 2014	34,44 m <sup>2</sup>						34,44 m <sup>2</sup>	34,44 m <sup>2</sup>
12	Rauscherstraße 8	17	WEG begr. 2014	30,78 m <sup>2</sup>						30,78 m <sup>2</sup>	30,78 m <sup>2</sup>
13	Karajangasse 20	31	WEG begr. 2004	57,30 m <sup>2</sup>	1,87 m <sup>2</sup>					59,17 m <sup>2</sup>	57,92 m <sup>2</sup>

Bezeichnung	TZ/Jahr	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	Steigerung	EUR/m <sup>2</sup> harmonisiert	Bemerkung	Datum	Eingabe x
Karajangasse 19, Top 9	738/2022	295.000,00 EUR	49,40 m <sup>2</sup>	5.971,26 EUR	Faktor 1,20	7.182,19 EUR	privat an privat; im selben Gebäude	10.01.2022	x
Karajangasse 19, Top 18	4029/2022	470.000,00 EUR	76,42 m <sup>2</sup>	6.150,22 EUR	Faktor 1,20	7.397,45 EUR	privat an privat; im selben Gebäude	07.07.2022	x
Karajangasse 15, Top 36 + 37	5537/2024	299.000,00 EUR	77,00 m <sup>2</sup>	3.883,12 EUR	Faktor 1,05	4.073,00 EUR	privat an privat; 20 m sw	21.10.2024	x
Karajangasse 17, Top 3	2327/2025	223.500,00 EUR	53,78 m <sup>2</sup>	4.155,82 EUR	Faktor 1,00	4.155,82 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbargebäude	04.04.2025	x
Karajangasse 7, Top 27	5761/2024	120.000,00 EUR	30,98 m <sup>2</sup>	3.873,05 EUR	Faktor 1,05	4.062,44 EUR	privat an privat; 120 m sw; nicht bestandsfrei	12.09.2024	
Streffleurgasse 7, Top 14	4149/2024	360.000,00 EUR	85,38 m <sup>2</sup>	4.216,44 EUR	Faktor 1,05	4.422,63 EUR	privat an privat; 120 m w (Luftlinie 100 m sw)	07.08.2024	x
Streffleurgasse 9, Top 2-3	2402/2025	255.000,00 EUR	84,07 m <sup>2</sup>	3.033,29 EUR	Faktor 1,00	3.033,29 EUR	Privatstiftung an privat; 130 m w (Luftlinie 100 m w)	10.04.2025	x
Bäuerlegasse 26, Top 8	1979/2024	210.000,00 EUR	48,41 m <sup>2</sup>	4.337,65 EUR	Faktor 1,05	4.549,76 EUR	GmbH an privat; 270 m nö (Luftlinie 70 m nö); nicht bestandsfrei	23.02.2024	
Rauscherstraße 8, Top 6	6313/2024	299.000,00 EUR	81,22 m <sup>2</sup>	3.681,36 EUR	Faktor 1,05	3.861,38 EUR	privat an privat; 180 m nö (Luftlinie 100 m nö)	19.12.2024	x
Rauscherstraße 8, Top 45	5943/2024	897.000,00 EUR	169,23 m <sup>2</sup>	5.300,58 EUR	Faktor 1,05	5.559,78 EUR	privat an privat; 180 m nö (Luftlinie 100 m nö); Inventar im Kaufpreis inbegriffen (Einbauküche inklusive aller Großgeräte), unbekannte Investitionskosten, grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis privat an privat; 180 m nö (Luftlinie 100 m nö); Inventar im Kaufpreis inbegriffen, unbekannte Investitionskosten, grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis	19.11.2024	x
Rauscherstraße 8, Top 37	3852/2024	112.000,00 EUR	34,44 m <sup>2</sup>	3.252,03 EUR	Faktor 1,05	3.411,06 EUR	privat an privat; 180 m nö (Luftlinie 100 m nö); Inventar im Kaufpreis inbegriffen, unbekannte Investitionskosten, grobe Annahme der Investitionskosten wird getroffen und vom Kaufpreis	11.06.2024	x
Rauscherstraße 8, Top 17	1918/2025	164.000,00 EUR	30,78 m <sup>2</sup>	5.328,14 EUR	Faktor 1,00	5.328,14 EUR	privat an privat; 180 m nö (Luftlinie 100 m nö)	11.03.2025	x
Karajangasse 20, Top 31	3376/2024	400.000,00 EUR	57,92 m <sup>2</sup>	6.905,68 EUR	Faktor 1,05	7.243,37 EUR	privat an privat; 90 m ö; Dachgeschoßausbau, daher als andere Kategorie zu sehen, auch Vermietung daher besser als im Bereich unten	23.05.2024	
<b>Durchschnittliche EUR/m<sup>2</sup></b>									
								<b>4.842,47 EUR</b>	
								<b>4.800,00 EUR</b>	

# Fotodokumentation





