SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

24 E 32/22d

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, 1100 Wien, Karmarschgasse 65

BLNR 33	26/1046 Anteile	WE an Apartment 2. Stock/Top 18
BLNR 34	25/1046 Anteile	WE an Apartment 3. Stock/Top 19
BLNR 37	41/1046 Anteile	WE an Apartment 3. Stock/Top 22
BLNR 38	26/1046 Anteile	WE an Apartment 3. Stock/Top 23
BLNR 39	25/1046 Anteile	WE an Apartment 4. Stock/Top 24
BLNR 42	42/1046 Anteile	WE an Apartment 4. Stock/Top 27
BLNR 43	26/1046 Anteile	WE an Apartment 4. Stock/Top 28
BLNR 48	26/1046 Anteile	WE an Apartment 5. Stock/Top 33
BLNR 49	51/1046 Anteile	WE an Apartment Dachgeschoß/Top 34
BLNR 51	6/1046 Anteile	WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1
BLNR 52	6/1046 Anteile	WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2
BLNR 56	74/1046 Anteile	WE an Lokal Souterrain/Top Lokal

Auftraggeberin: Mag. Eva Heisinger, Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35

Betreibende Partei: Eigentümergemeinschaft Karmarschgasse 65, 1100 Wien
Verpflichteter: Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH
1010 Wien, Stephansplatz 6/3/7

Zweck: Zwangsversteigerung
Objekt: WE-Objekte (Apartments, Kfz-Abstellplätze im Freien, Lokal)

Stichtag: 14.06.2023 (Datum des 3. Termins vor Ort)
Datum: 24.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 4

1.1. Auftrag 4
1.2. Stichtag 6
1.3. Prämissen der Bewertung 6
1.3.1. Konkrete Prämissen der Bewertung 6
1.3.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung 10
1.4. Grundlagen 12

2. BEFUND 14

2.1. Lage der Liegenschaft 14
2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr 19
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen 20
2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise) 23
2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude 24
2.6. WE-Objekte 25
2.6.1. Apartment 2. Stock/Top 18 25
2.6.2. Apartment 3. Stock/Top 19 27
2.6.3. Apartment 3. Stock/Top 22 29
2.6.4. Apartment 3. Stock/Top 23 31
2.6.5. Apartment 4. Stock/Top 24 33
2.6.6. Apartment 4. Stock/Top 27 35
2.6.7. Apartment 4. Stock/Top 28 37
2.6.8. Apartment 5. Stock/Top 33 39
2.6.9. Apartment Dachgeschoß /Top 34 41
2.6.10. Lokal Souterrain/Top Lokal 44
2.6.11. Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1 47
2.6.12. Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2 47
2.7. Nutzung/Bestandsituation Top 23 47
2.8. Betriebskosten und Reparaturrücklage 48

3. METHODIK 53

3.1. Verkehrswert – Allgemein 53
3.2. Verfahrenswahl 53

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN 55

4.1. Beurteilung 55
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert 57
4.3. Ertragswertverfahren 58
4.3.1. Miete/Rohertrag Top 23 58
4.3.2. Miete/Rohertrag Top Lokal 58
4.3.3. Bewirtschaftungskosten 59
4.3.4. Kapitalisierungszinssatz 60
4.3.5. Nutzungs-/Restnutzungsdauer 61
4.3.6. Baumängel/Bauschäden 61
4.4. Vergleichswertverfahren 61
4.5. Vergleichswertverfahren Kfz-Stellplatz 62
4.6. Rechte und Lasten 63
4.7. Marktanpassung 65

5. GUTACHTEN 69

5.1. Verkehrswert bei Einzelverwertung 69
5.1.1. Verkehrswert von Apartment 2. Stock/Top 18 (BLNR 33) 69
5.1.2. Verkehrswert Zubehör - Top 18 69
5.1.3. Verkehrswert von Apartment 3. Stock/Top 19 (BLNR 34) 70
5.1.4. Verkehrswert Zubehör - Top 19 70
5.1.5. Verkehrswert von Apartment 3. Stock/Top 22 (BLNR 37) 71
5.1.6. Verkehrswert Zubehör - Top 22 71

5.1.7. Verkehrswert von Apartment 3. Stock/Top 23 (BLNR 38) ... 72
5.1.8. Verkehrswert Zubehör - Top 23 ... 72
5.1.9. Verkehrswert von Apartment 4. Stock/Top 24 (BLNR 39) ... 73
5.1.10. Verkehrswert Zubehör - Top 24 ... 73
5.1.11. Verkehrswert von Apartment 4. Stock/Top 27 (BLNR 42) ... 74
5.1.12. Verkehrswert Zubehör - Top 27 ... 74
5.1.13. Verkehrswert von Apartment 4. Stock/Top 28 (BLNR 43) ... 75
5.1.14. Verkehrswert Zubehör - Top 28 ... 75
5.2. Verkehrswert von Apartment 5. Stock/Top 33 (BLNR 48) ... 76
5.2.1. Verkehrswert Zubehör - Top 33 ... 76
5.2.2. Verkehrswert von Apartment Dachgeschoß/Top 34 (BLNR 49) ... 77
5.2.3. Verkehrswert Zubehör - Top 34 ... 77
5.2.4. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien/Top PKW 1 (BLNR 51) ... 78
5.2.5. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien /Top PKW 2 (BLNR 52) ... 78
5.2.6. Verkehrswert von Lokal Souterrain/Top Lokal (BLNR 56) ... 79
5.2.7. Verkehrswert Zubehör - Lokal Souterrain ... 79
5.3. Verkehrswert bei gemeinsamer Verwertung ... 80
5.3.1. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien/Top PKW 1 (BLNR 51) ... 80
5.3.2. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien /Top PKW 2 (BLNR 52) ... 80
5.3.3. Verkehrswert von Lokal Souterrain/Top Lokal (BLNR 56) ... 81
5.4. Zusammenfassung/Überblick ... 82

6. ANLAGEN ... 84

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise) ... 84
6.2. Einheitswertbescheid ... 88
6.3. Fotos – Befundaufnahme ... 89
6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise) ... 128
6.5. Pläne (auszugsweise) ... 141
6.6. Mietvertrag Apartment 3. Stock/Top 23 ... 153
6.7. Protokoll vom 04.07.2023 ... 157
6.8. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise) ... 159
6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise) ... 176
6.10. Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten ... 191
6.11. Betriebskostenvorschreibung ... 192
6.12. Protokoll Jahresabrechnung 2021 ... 193
6.13. Vorausschau 2023 ... 196
6.14. Energieausweis ... 199

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der im Eigentum der Verpflichteten, Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH. befindlichen

- BLNR 33, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 2. Stock/Top 18,
- BLNR 34, 25/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 19,
- BLNR 37, 41/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 22,
- BLNR 38, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 23,
- BLNR 39, 25/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 24,
- BLNR 42, 42/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 27,
- BLNR 43, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 28,
- BLNR 48, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 5. Stock/Top 33,
- BLNR 49, 51/1046 Anteile, WE an Apartment Dachgeschoß/Top 34,
- BLNR 51, 6/1046 Anteile, WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1,
- BLNR 52, 6/1046 Anteile, WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2 und
- BLNR 56, 74/1046 Anteile, WE an Lokal Souterrain/Top Lokal

jeweils auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, zum Zweck der Zwangsversteigerung[1].

```
KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt                    EINLAGEZAHL  1134
BEZIRKSGERICHT Favoriten

*******************************************************************************
Letzte TZ 4526/2022
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 4897/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   818/88    GST-Fläche               518
             Bauf.(10)                360
             Bauf.(20)                158  Karmarschgasse 65
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** B ***************************************
  33 ANTEIL: 26/1046
     Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
     ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
      b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 2. Stock/Top 18
      c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
      d gelöscht
  34 ANTEIL: 25/1046
     Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
     ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
      b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 3. Stock/Top 19
      c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
      d gelöscht
```

[1] Anm. des gef. SV: Vom ggst. Auftrag zur Schätzung nicht umfasst ist die im grundbücherlichen Eigentum der Verpflichteten befindliche BLNR 50, verbunden mit WE an Apartment Dachgeschoß/Top 35.

```
37 ANTEIL: 41/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 3. Stock/Top 22
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
38 ANTEIL: 26/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 3. Stock/Top 23
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
39 ANTEIL: 25/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 4. Stock/Top 24
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
42 ANTEIL: 42/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 4. Stock/Top 27
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
43 ANTEIL: 26/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 4. Stock/Top 28
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
48 ANTEIL: 26/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 5. Stock/Top 33
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
49 ANTEIL: 51/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment Dachgeschoß/Top 34
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
51 ANTEIL: 6/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Abstellplatz f KFZ i. Freien Hof/Top PKW
        1
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
```

```
52 ANTEIL: 6/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Abstellplatz f KFZ i. Freien Hof/Top PKW
        2
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
56 ANTEIL: 74/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Lokal Souterrain/Top Lokal
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
```

Auftraggeber ist Frau Mag. Eva Heisinger, Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35.

1.2. Stichtag

Stichtag ist der 14.06.2023 (Datum des 3. Termins vor Ort).

1.3. Prämissen der Bewertung

1.3.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/ Befundaufnahmen am 12.12.2022, am 01.02.2023 und am 14.06.2023 sowie auf Basis der durchgeführten Recherchen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchsauszug entnommen. Die Nutzflächen wurden aus dem Nutzwertgutachten vom 20.07.2021 entnommen, stichprobenartig vor Ort geprüft, aber nicht zur Gänze mit der Natur verglichen.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen war nicht beauftragt und wurde seitens des Sachverständigen auch nicht durchgeführt. Der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen bzw. Jahresmietwert-/ Nutzwertgutachten) zugrunde.

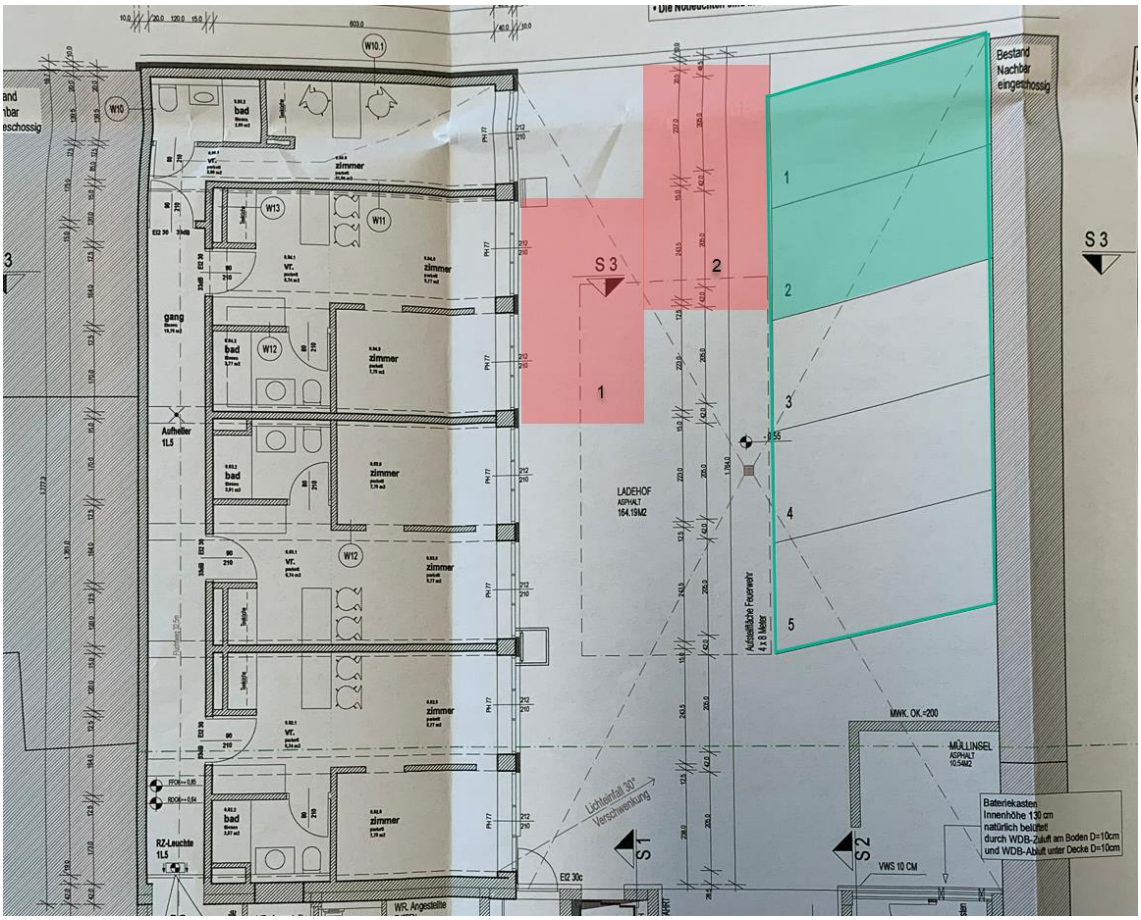
Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Stellplätze

Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden 8 markierte Stellplätze im Innenhof vorgefunden. Die GF der Verpflichteten hat dem gef. SV die markierten Stellplätze 1 (Entlang der linken Hausmauer) und 2 (rechts von STP 1 etwas nach hinten versetzt) gezeigt und mitgeteilt, dass dies auch ihre Stellplätze sind (siehe nachfolgendes Foto).

Stellplatz 1 und Stellplatz 2 (lt. bestehender Bodenmarkierung zum Stichtag)

Tatsächlich sind aber nur 5 Stellplätze baubehördlich bewilligt[2] & verbüchert. Die vorhandenen Bodenmarkierungen der Stellplätze stimmen daher nicht mit dem Grundbuchstand überein (weder im Sinne der Anordnung/Ausgestaltung, noch in der Zahl). Im nachfolgenden Planausschnitt (Bestandsplan 2018) sind die 5 bewilligten Stellplätze grün umrandet



Lage der markierten Stellplätze 1 & 2 (rot) bzw. Lage der bewilligten Stellplätze 1 & 2 (grün)

[2] gem. Einreichplan aus 01/2006 bzw. Bestandsplan vom 18.07.2018

Dem gef. SV wurde der folgende Antrag der betreibenden Partei zur Kenntnis gebracht.

(Weiteres) Vorbringen

Antrag im Zivilverfahren

wegen EUR 28.943,29

Vollmacht erteilt
Gleichschrift dem Gegenvertreter gemäß § 112 ZPO direkt zugestellt

Zur Stellungnahme des SV vom 26.9.2023 wird bekanntgegeben, dass die Stellplätze in der Natur tatsächlich unrichtig gekennzeichnet sind. Wie es dazu kam, ist nicht bekannt.

Der Verwalter der Liegenschaft wird unverzüglich den rechtmäßigen Zustand wiederherstellen und die 5 genehmigten und parifizierten Stellplätze gemäß dem Einreichplan, der auch dem Nutzwertgutachten (und damit dem WE-Vertrag) zugrunde lag, kennzeichnen. Die bisherigen (falschen) Bodenmarkierungen werden entfernt.

Die betreibende Partei beantragt, dass der Sachverständige - ohne weiteren Zeitverlust - die Bewertung der Stellplätze laut Einreichplan vornehmen möge.

Wien, am 2.10.2023 EG Karmaschgasse 65

Im Rahmen der Bewertung werden daher unter Berücksichtigung der beabsichtigten Richtigstellung der Bodenmarkierungen, nicht die besichtigten Stellplätze, sondern die Stellplätze 1 und 2 gem. bewilligtem Planstand (Schrägparker, grün) bewertet.

Digitaler Kataster
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik
Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand
Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bauakteinsicht
Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde fehlt für die mit 13.11.2020 eingereichten Umbauarbeiten/Zusammenlegungen im 1. bis 5. Stock noch die Fertigstellungsmeldung.

Bestandsituation/Nutzung
Lt. Auskunft der GF der Verpflichteten, Fr. Ivana Princ/nunmehr Mihajlovic liegen mit Ausnahme von Top 23 keine (dauerhaften) Bestandverhältnisse für die ggst. WE-Objekte vor. Trotz mehrfacher Urgenzen seit Ende 2022 wurde dem gef. SV erst per 16.06.2023 der Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Per 07.07.2023 wurde dem gef. SV zusätzlich das Protokoll der Einvernahme der GF der Verpflichteten vom 04.07.2023 übermittelt. Die Bewertung der übrigen WE-Bestandobjekte erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

Altlasten/Kontaminierung
Die Liegenschaft wurde nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 04.12.2022).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 818/88 in Inzersdorf Stadt (1102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 818/88

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.3.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis
Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Im ggst. Fall wurde für die ggst. Liegenschaft am 28.12.2020 ein Energieausweis erstellt. Demgemäß verfügt das ggst. Gebäude über einen spezifischen Heizwärmebedarf von 73,3 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse C.*

Geldwerte Rechte & Lasten
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt frei von geldwerten Lasten.

Außerbücherliche Rechte & Lasten
Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar
Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen
Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301
Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1
Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten
Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung
Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung
Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit
Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Kurzfristiger Verkauf
Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)
Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert
Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung
Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen
Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens
Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.

1.4. Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 12.12.2022 von 11^{30} bis 12^{15} anwesend
  Ivana Princ, Verpflichtete
  Mag. Georg Strafella, SV
  Gabriela Freydl, MA des SV
- 2. Befundaufnahme am 01.02.2023 von 10^{00} bis 10^{30} anwesend
  Ivana Princ, Verpflichtete
  Mag. Georg Strafella, SV
  Gabriela Freydl, MA des SV
  Hausverwalter
- 3. Kontaktaufnahmeversuch mit dem Mieter vor Ort, 14.06.2023
  Gabriela Freydl, MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Exekutionsordnung (EO), idgF
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme

- Recherchen bei der I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG Immobilien-, Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Zehenthofgasse 16/2, 1190 Wien, Tel. 01 328 66 55, E-Mail office@ivt-hv.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2022
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

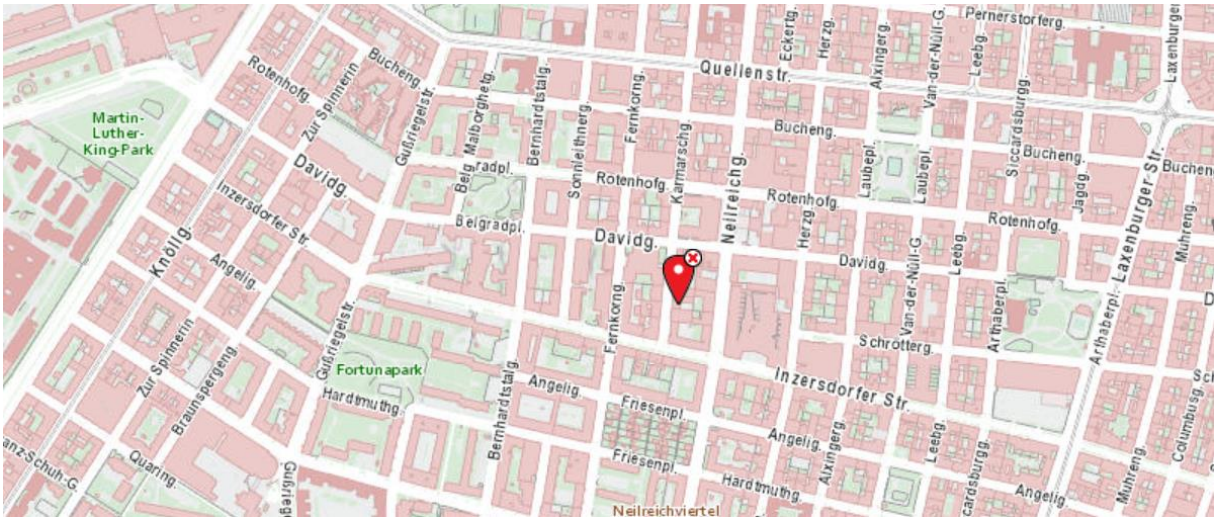
Sonstige Quellen, Marktberichte

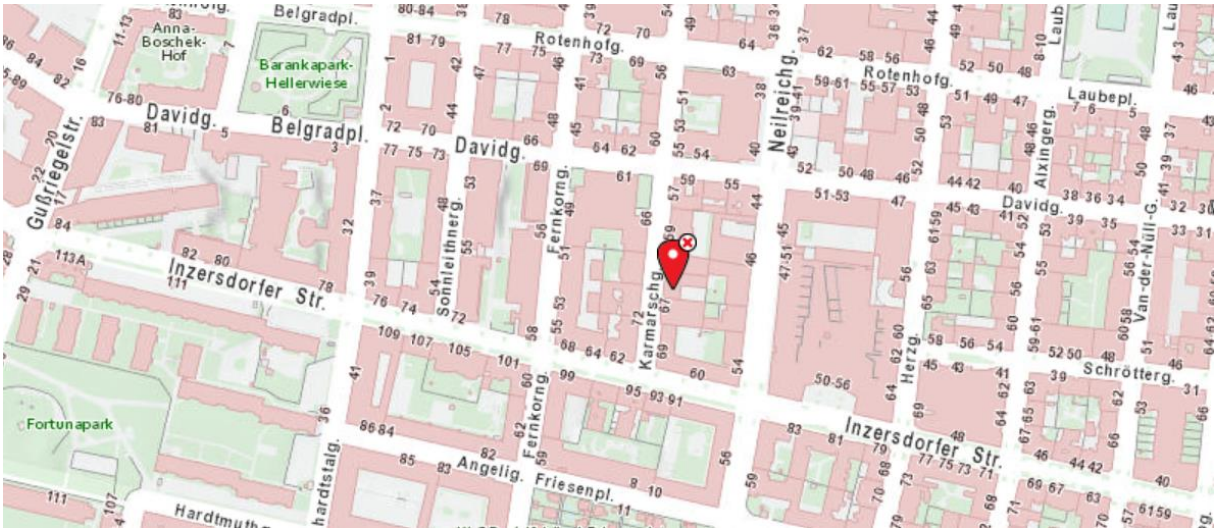
- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

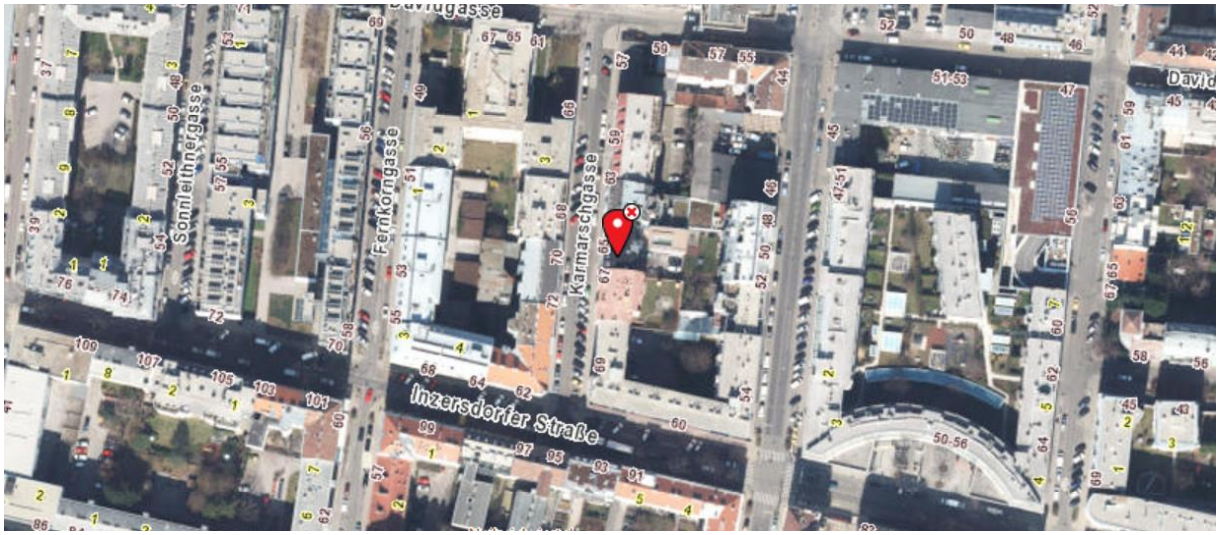
2. BEFUND

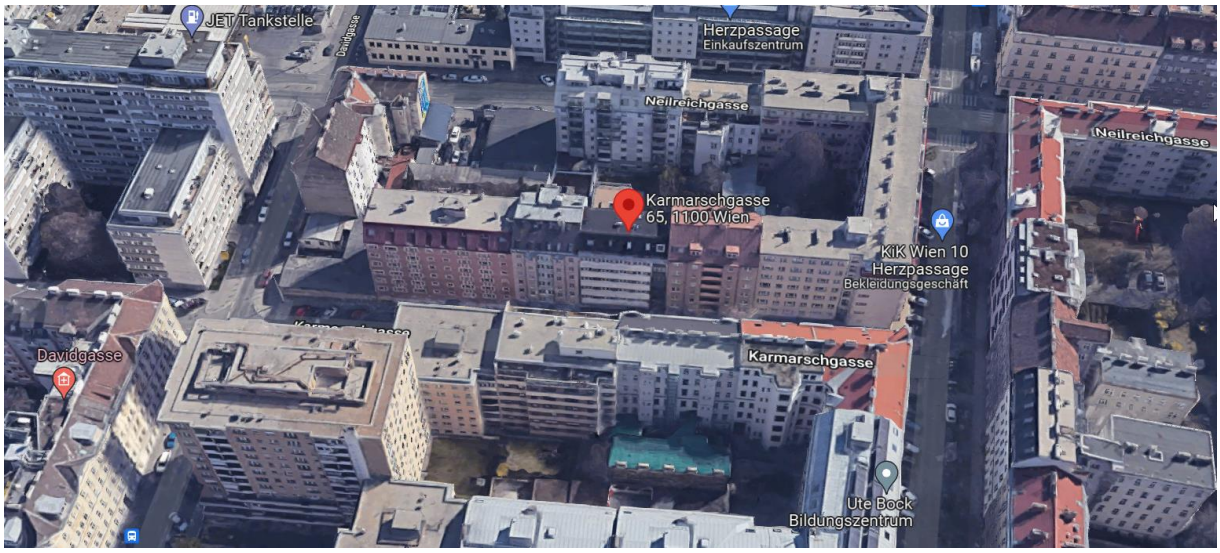
2.1. Lage der Liegenschaft

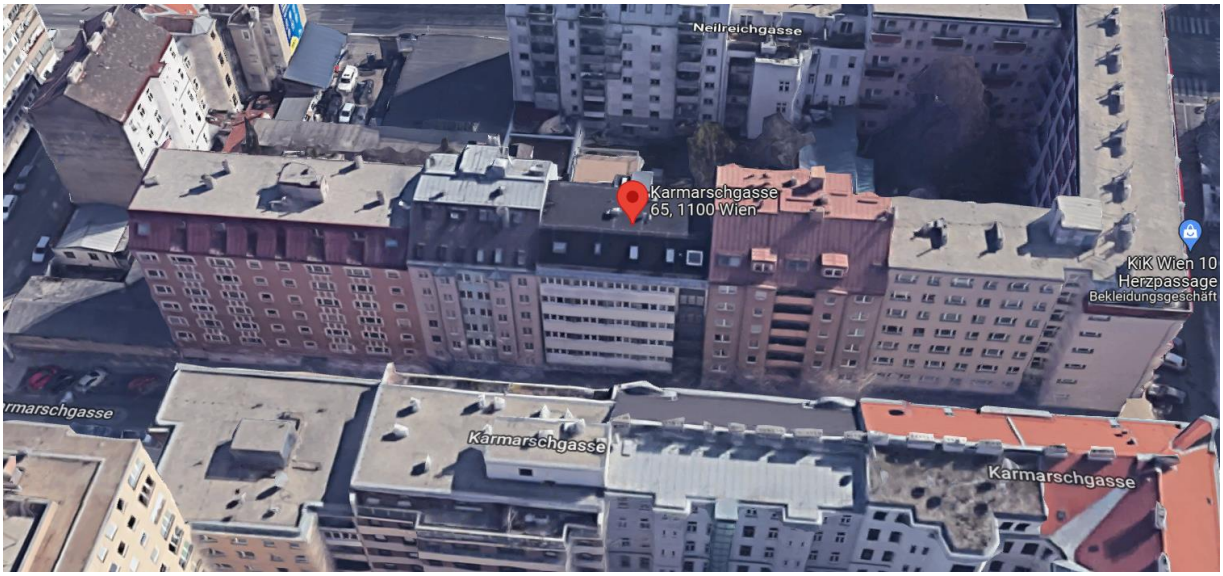
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65.

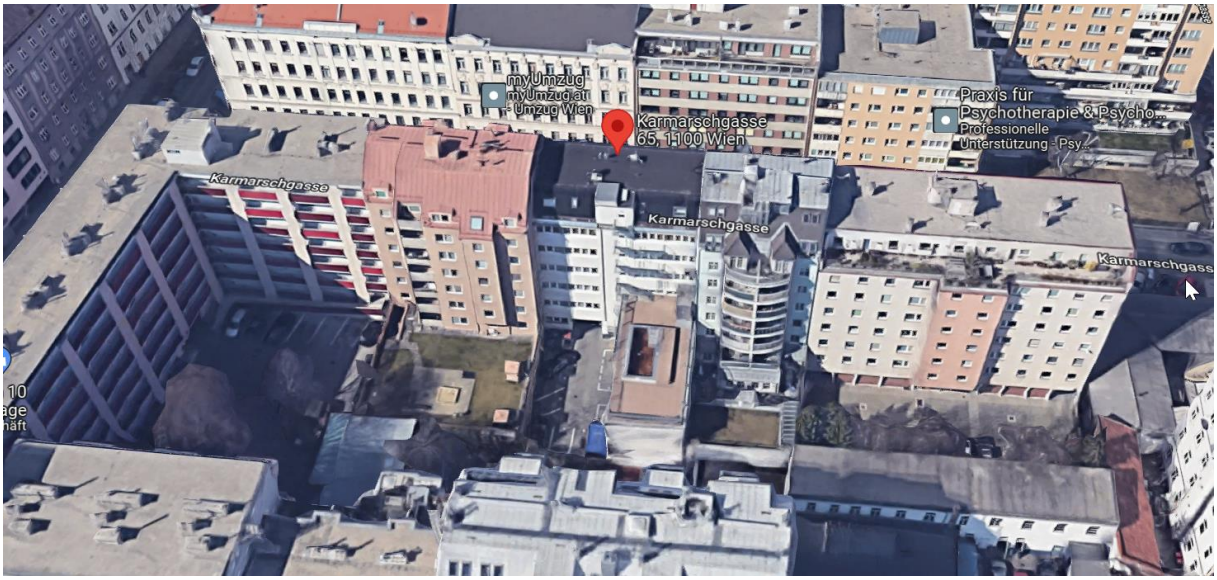






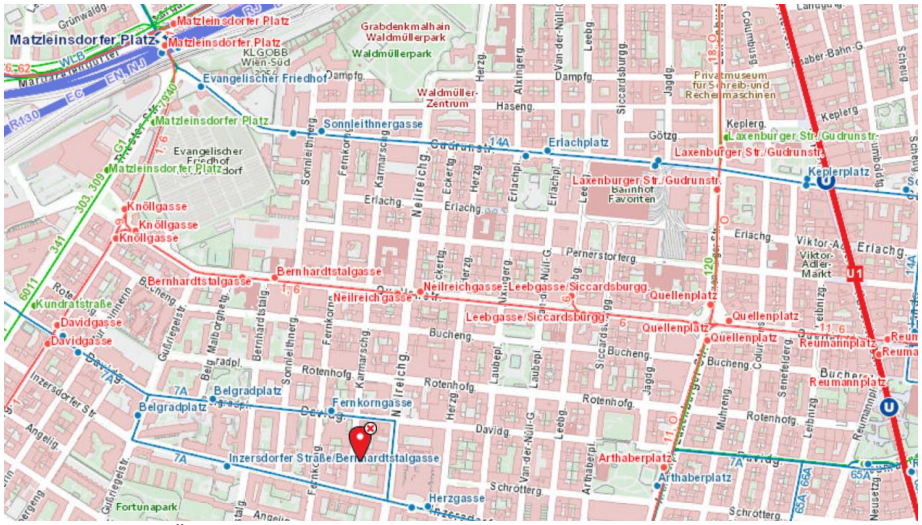
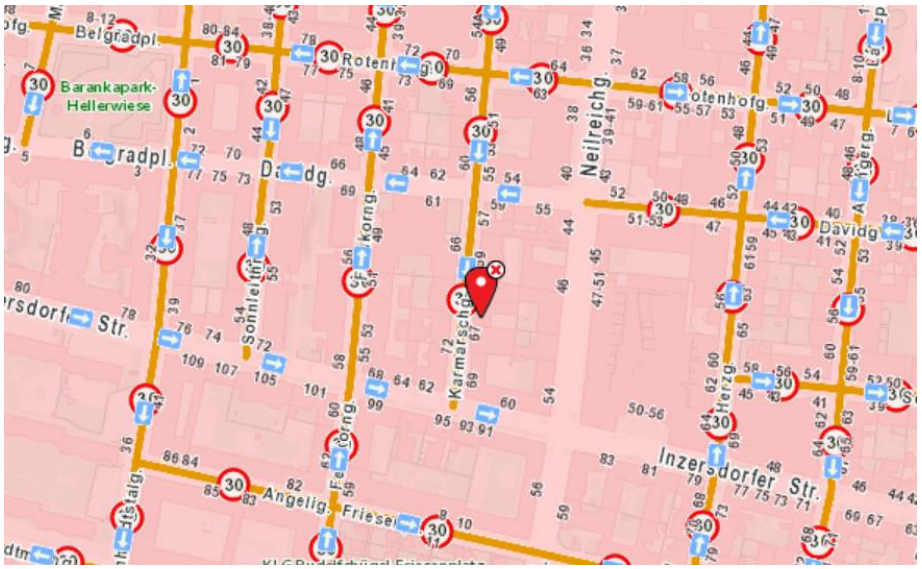


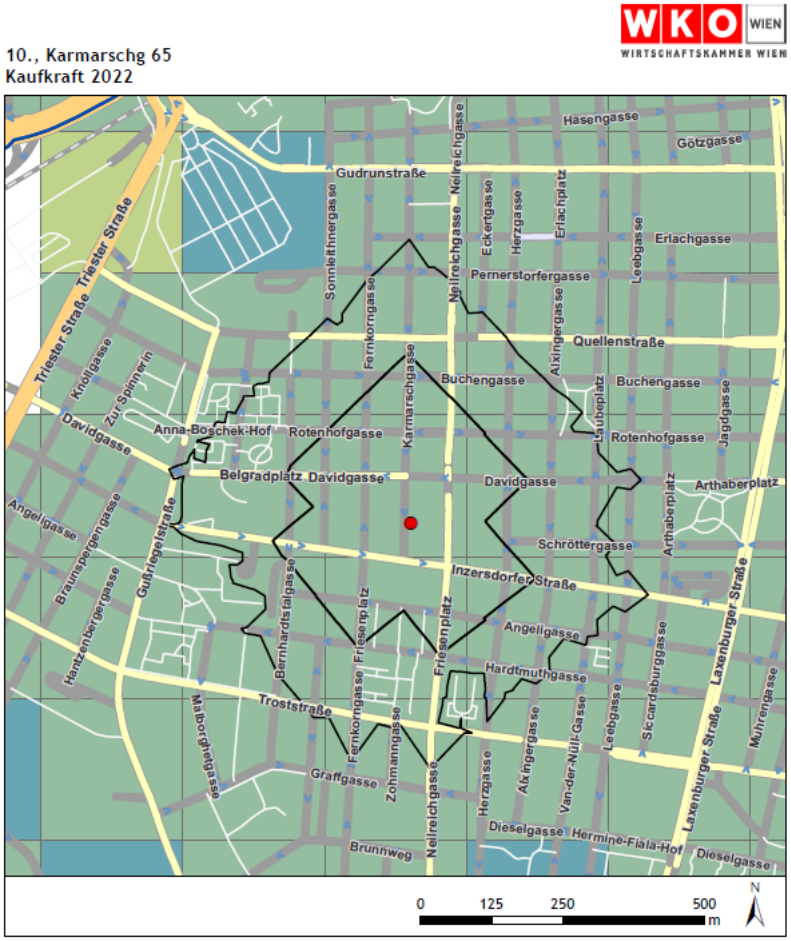




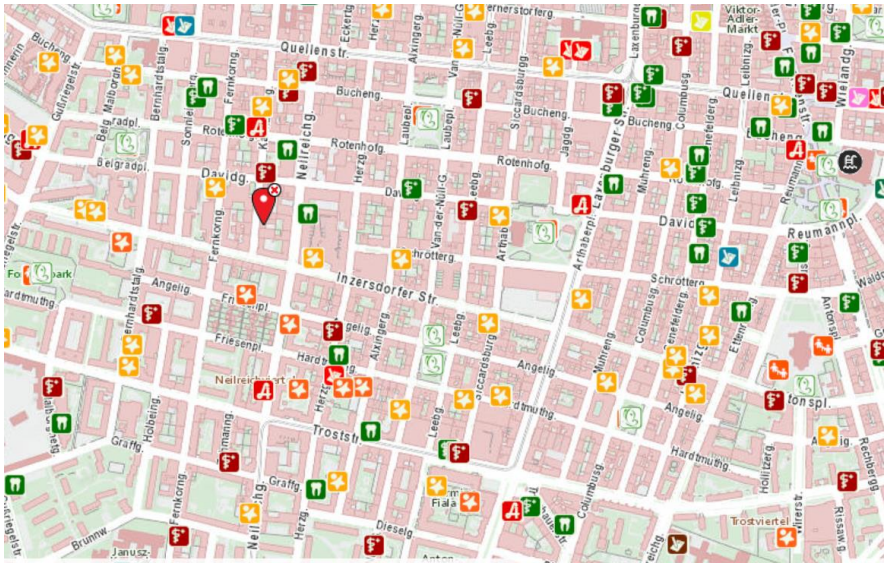
Quelle: https://www.wien.gv.at, https://www.google.com

Die Lage einer Wohn-/Apartmentliegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr	Bus: Linie 7A (HST „Fernkorngasse“) rd. 150 m entfernt Straßenbahn: Linien 1 und 6 (HST „Neilreichgasse“) rd. 430 m entfernt U-Bahn: Linie U1 (Station „Reumannplatz“) rd. 1,2 km entfernt Bahn: Station „Matzleinsdorfer Platz“ - diverse S-Bahn Linien, regionale und überregionale Zugverbindungen; rd. 1,1 km entfernt Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz): rd. 20-25 Min. inkl. Fußweg  Öffentlicher Verkehr (*Quelle: https://www.wien.gv.at*)
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	großräumig: vom Zentrum kommend z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Reinprechtsdorfer Straße, der Gudrunstraße und der Neilreichgasse erreichbar Einbahnregelungen: in der Umgebung gibt es zahlreiche Einbahnregelungen; die Karmarschgasse wird im ggst. Abschnitt von der Davidgasse in Richtung Inzersdorfer Straße als Einbahn geführt Parkplatzsituation: flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); durchschnittlich angespannte Parkplatzsituation; Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Oper): rd. 15-20 Min.  Individualverkehr (*Quelle: https://www.wien.gv.at*)

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage	Favoriten ist der 10. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rd. 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste der Stadt. Hier wohnen etwa 10 % aller Einwohner Wiens. Die Einwohnerzahl von Favoriten lag Anfang 2023 bei 218.415 Personen *(Quelle: Statistik Austria)*. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 10. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 16,91 % steigen. In Wien wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31 % geschätzt[3]. Das Umfeld ist relativ dicht mit Wohnbauten bebaut. Die Kaufkraft in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft liegt etwas unter dem Wiener Durchschnitt (= 100).  Legende: Karmarschg 65 Bezirksgrenze Einzugsgebiet ProKopf Index Bundesland <= 80 81 - 90 91 - 100 101 - 110 111 - 120 121 - 130 131 - 140 141 - 150 151 - 160 > 160

[3] Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	<u>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten:</u> Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe z.B. in der Herzgasse und in der Inzersdorfer Straße <u>Medizin. Versorgung:</u> Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Rotenhofgasse 70 <u>Kindergärten und –betreuung, Kinderspielplätze:</u> z.B. in der Fernkorngasse 54-56, in der Inzersdorfer Straße 50-56 oder in der Karmarschgasse 52 etc.; Kinderspielplätze z.B. im Barankapark-Hellerwiese, im Fortunapark oder im Laubepark etc. <u>Schulen für unterschiedliche Altersstufen:</u> z.B. in der Herzgasse 87 oder in der Quellenstraße 142 (VS) und 144 (NMS), in der Ettenreichgasse 41-43 (AHS) und in der Pernerstorfergasse 77 (BHAK/BHAS) etc. <u>Sonstiges/Freizeit:</u> In der Umgebung befinden sich zahlreiche Parkanlagen, wie z.B. der Barankapark-Hellerwiese, der Fortunapark oder der Laubepark etc.; das Amalienbad befindet sich in rd. 1,3 km Entfernung  Infrastruktur (*Quelle: https://www.wien.gv.at*) <u>Legende</u>

2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr

Der Bereich der ggst. Liegenschaft liegt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Straßenverkehr (gemessen in Dezibel) unter dem jeweiligen Schwellenwert für den Straßenverkehr und somit in keiner Konfliktzone.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)

	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung

Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	01102 Inzersdorf Stadt
BG	Favoriten
EZ	1134
GSt. Nr./Fläche	818/88; 518 m²
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 33, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 2. Stock/Top 18, BLNR 34, 25/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 19, BLNR 37, 41/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 22, BLNR 38, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 23, BLNR 39, 25/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 24, BLNR 42, 42/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 27, BLNR 43, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 28, BLNR 48, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 5. Stock/Top 33, BLNR 49, 51/1046 Anteile, WE an Apartment Dachgeschoß/Top 34, BLNR 51, 6/1046 Anteile, WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1, BLNR 52, 6/1046 Anteile, WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2 und BLNR 56, 74/1046 Anteile, WE an Lokal Souterrain/Top Lokal; Princ Consulting Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> ********** A2 ********** 1 a 2151/1974 Bauplatz (auf) Gst 818/88 2 a 4862/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 818/87 818/88 4 a 6110/2021 Vereinbarung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 2021-12-03 <u>C-Blatt</u> ********** C ********** 26 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56 a 1899/2022 Pfandurkunde 2022-02-17 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,-- für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f) b 5283/2022 Hypothekarklage (65 Cg 46/22g HG Wien) 28 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56 a 2330/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG f. ZRS Wien 16 Cg 55/22h) b 4048/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe 30 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56 a 4048/2022 4466/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 28.943,29 samt jeweils 4 % Z aus EUR 32,32 ab 2021-09-05, aus EUR 29,56 ab 2021-09-05, aus EUR 632,01 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 202,65 ab 2021-09-05, aus EUR 332,36 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 202,65 ab 2021-09-05, aus EUR 340,43 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 413,39 ab 2021-09-05, aus EUR 29,56 ab 2021-10-05, aus EUR 29,56 ab 2021-10-05, aus EUR 632,01 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 202,65 ab 2021-10-05, aus EUR 332,36 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 202,65 ab 2021-10-05, aus EUR 340,43 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 413,39 ab 2021-10-05, aus EUR 29,56 ab 2021-11-05, aus EUR 29,56 ab 2021-11-05, aus EUR 632,01 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 202,65 ab 2021-11-05, aus EUR 332,36 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 202,65 ab 2021-11-05, aus EUR 340,43 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 413,39 ab

Grundbücherliche Rechte und Lasten	2021-11-05, aus EUR 29,56 ab 2021-12-05, aus EUR 29,56 ab 2021-12-05, aus EUR 632,01 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 202,65 ab 2021-12-05, aus EUR 332,36 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 202,65 ab 2021-12-05, aus EUR 340,43 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 413,39 ab 2021-12-05, aus EUR 34,31 ab 2022-01-05, aus EUR 34,31 ab 2022-01-05, aus EUR 717,22 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 230,35 ab 2022-01-05, aus EUR 377,76 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 230,35 ab 2022-01-05, aus EUR 386,98 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 469,90 ab 2022-01-05, aus EUR 34,31 ab 2022-02-05, aus EUR 34,31 ab 2022-02-05, aus EUR 717,22 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 230,35 ab 2022-02-05, aus EUR 377,76 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 230,35 ab 2022-02-05, aus EUR 386,98 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 469,90 ab 2022-02-05, aus EUR 34,31 ab 2022-03-05, aus EUR 34,31 ab 2022-03-05, aus EUR 725,90 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 233,24 ab 2022-03-05, aus EUR 382,51 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 233,24 ab 2022-03-05, aus EUR 391,83 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 475,79 ab 2022-03-05, aus EUR 34,31 ab 2022-04-05, aus EUR 34,31 ab 2022-04-05, aus EUR 725,90 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab 2022-04-05, aus EUR 233,24 ab 2022-04-05, aus EUR 382,51 ab 2022-04-05, aus EUR 233,24 ab 2022-04-05, aus EUR 391,83 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab 2022-04-05, aus EUR 475,79 ab 2022-04-05, aus EUR 34,31 ab 2022-05-05, aus EUR 34,31 ab 2022-05-05, aus EUR 725,90 ab 2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 233,24 ab 2022-05-05, aus EUR 382,51 ab 2022-05-05, aus EUR 233,24 ab 2022-05-05, aus EUR 391,83 ab 2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 475,79 ab 2022-05-05, Kosten EUR 2.471,16 samt 4 % Z seit 2022-05-20, EUR 1.073,08 für Eigentümergemeinschaft Karmarschgasse 65, 1100 Wien 24 E 32/22d b 4048/2022 Klage siehe CLNR 28 31 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56 a 4897/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (21 Cg 117/22p LG für ZRS Wien) b gelöscht 33 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56 a 5502/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 210.000,-- samt 4 % Z seit 2022-07-29, Kosten EUR 7.970,03 samt 4 % Z seit 2022-10-12, EUR 1.902,44 für Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN 421027h) 24 E 44/22v 35 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56 a 1595/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 Cg 64/23t LG für ZRS Wien) 36 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56 a 1939/2023 Rückstandsausweis 2023-05-23 PFANDRECHT vollstr EUR 1.331,52 Zinsbetrag EUR 12,89, enthaltene Nebenforderung EUR 84,76, samt 4,63 % Z aus EUR 1.246,76 ab 2023-05-23, Kosten EUR 108,-- für Österreichische Gesundheitskasse 24 E 24/23d 37 auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56 a 3636/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 722/23s)
Außerbücherliche Rechte und Lasten	mit Ausnahme des Bestandverhältnisses von Top 23 sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt
Wohnungseigentum	- Nutzwertgutachten, 20.07.2021 - Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten, 20.07.2021 - Wohnungseigentumsvertrag, 03.12.2021

Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 6984 (online) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen: <u>straßenseitig:</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet IV Bauklasse IV g geschlossene Bauweise 15 m Trakttiefe 15 m <u>hofseitig:</u> GBGV Bauland-Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel I Bauklasse I g geschlossene Bauweise 4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m *Besondere Bestimmungen: Die Dächer der Gebäude, die auf den mit BB3 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangen, sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszuführen.*

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Katasterplan

2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise)

Im Bauakt der ggst. Liegenschaft liegen u.a. folgende Unterlagen auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
21.04.1959	Einreichplan	Abtragung Werkstättengebäude
21.04.1959	Bescheid	Abtragungsbewilligung Werkstättengebäude
16.09.1959	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Neubaus
03.10.1960	Auswechslungsplan	Bauliche Änderungen 4. Stock
03.10.1960	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen vor der Bauausführung
18.12.1962	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung
17.11.1964	Bescheid	1. Fristverlängerung für die Baubewilligung vom 16.09.1959
12.12.1962	Auswechslungsplan	Errichtung eines Neubaus
12.12.1962	Bescheid	Teil-Benützungsbewilligung Errichtung eines Neubaus
22.07.1962	Bescheid	Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
div. 1969	Bescheid	div. Fristverlängerungen für die Baubewilligung vom 16.09.1959
27.03.1969	Bescheid	Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
Dez. 1970	Auswechslungsplan	Errichtung eines Neubaus
25.03.1971	Bescheid	Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
26.03.1971	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung
03.09.1971	Bescheid	Endbenützungsbewilligung Errichtung eines Neubaus
23.12.1971	Bescheid	Baubewilligung Personenaufzug Nr. 70/4.385
21.01.1972	Bescheid	Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. 70/4.385
04.06.1975	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO f. Wien
11.06.1976	Bescheid	Bewilligung Entfernung von Bäumen, Ersatzpflanzung
19.11.1976	Einreichplan	Bewilligung Bauliche Änderungen EG, KG und 1. Stock, Herstellen einer zweiten Feuermauer
19.11.1976	Bescheid	Bewilligung Bauliche Änderungen EG, KG und 1. Stock, Herstellen einer zweiten Feuermauer
21.06.1978	Bestandsplan	Bewilligung Bauliche Änderungen EG, KG und 1. Stock, Herstellen einer zweiten Feuermauer
21.06.1978	Bescheid	Benützungsbewilligung der geänderten Stiege und Räume im Gebäude
28.11.1978	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
21.12.1978	Bescheid	Bewilligung Bauliche Herstellungen EG und 1. Stock
24.06.1979	Einreichplan	Herstellung von Zwischenwänden 1. Stock
24.07.1979	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchsabgabe, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO
18.10.1979	Bescheid	Herstellung von Zwischenwänden 1. Stock
26.02.2004	Einreichplan	Baumordnungsplan
04.05.2004	Bescheid	Bewilligung Entfernung von 3 Bäumen, Ersatzpflanzung
Jän. 2006	Einreichplan	Umbauarbeiten und Umwidmung des bestehenden Lagergebäudes in ein 3-Sterne-Hotel
13.04.2006	Einreichplan	Personenaufzug Nr. 32 NF 5818
13.07.2006	Bescheid	Baubewilligung, Bauliche Herstellungen und Änderungen, Umbau
04.08.2006	Bescheid	Baubewilligung Personenaufzug Nr. 32 NF 5818
06.10.2006	Fertigstellungsanzeige	Personenaufzug Nr. 32 NF 5818
Juli 2008	Auswechslungsplan	Umbauarbeiten und Umwidmung des bestehenden Lagergebäudes in ein 3-Sterne-Hotel
19.03.2009	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
März 2009	Bestandsplan	Umbauarbeiten und Umwidmung des bestehenden Lagergebäudes in ein 3-Sterne-Hotel
16.12.2014	Einreichplan	Sanierung Hofhaus, Erweiterung Hotel, Dachsanierung, Bestandsgebäude
28.05.2015	Bescheid	Baubewilligung, Bauliche Herstellungen und Änderungen EG, 1. Stock, DG und Fassade
20.07.2015	Auswechslungsplan	Bauliche Änderung und Sanierung Hofhaus, Erweiterung Hotel, Pool am Dach des Hofhauses, Dachsanierung Bestandsgebäude
03.12.2015	Bescheid	Bewilligung Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) und Zubau
02.02.2016	Bestandsplan	Bauliche Herstellungen und Änderungen (ausgenommen Pool)
21.01.2016	Teilfertigstellungsanzeige	Bauliche Herstellungen und Änderungen
18.07.2018	Bestandsplan	Bauliche Herstellungen und Änderungen
18.08.2018	Fertigstellungsanzeige	Bauliche Herstellungen und Änderungen

<u>Überwachung</u>

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
15.09.2020	Einreichplan	Zusammenlegung von Hotelzimmern und Einbau von Kochnischen pro Stockwerk (1.-5. Stock)
13.11.2020	Bauanzeige	Bauliche Änderungen 1.-5. Stock

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, fehlt lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde für die mit 13.11.2020 eingereichten Umbauarbeiten/Zusammenlegungen von Hotelzimmern im 1. bis 5. Stock noch die Fertigstellungsmeldung.

2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1134 besteht aus dem GST 818/88, ist relativ eben gelegen, rechteckig ausgestaltet und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 518 m². Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein, Anfang der 70er Jahre (Benützungsbewilligung 03.09.1971) errichtetes ehem. Werkstättengebäude, dass im Laufe der Jahre zu einem Hotel umgebaut wurde. Das Hotel wurde aufgelassen und wurden im Rahmen eines weiteren Umbaus die ehem. Hotelzimmer als Apartments umgestaltet und nach erfolgter WE-Begründung abverkauft und werden sie nunmehr zu Wohnzwecken bzw. zur Kurzzeitvermietung genutzt. Das ggst. Gebäude verfügt über einen Hof- und einen Straßentrakt. Der Hoftrakt ist nicht unterkellert und verfügt über zwei Geschoße über Niveau (EG-1. OG). Der Straßentrakt ist unterkellert und verfügt über sechs Geschoße über Niveau (EG-5.OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Ein Aufzug ist vorhanden.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform	Straßentrakt: Mansardflachdach; Hoftrakt: Flachdach
Dachdeckung	Blechdeckung bzw. Holz
Dachrinnen	Hängerinnen, Fallrohre; funktionstüchtig
Fassaden/Außenputz	Vollwärmeschutzfassade, glatter Verputz; Zustand: gut
Stiegen	Außenstiegen: Betonstiege, Terrazzobelag, einseitiger Metallhandlauf; Metallstiege, einseitiges Metallgeländer und -handlauf; Innenstiegen: Betonstiege, Terrazzo- bzw. Fliesenbelag, einseitiges Metallgeländer und -handlauf; Zustand: gut
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster; Zustand: gut
Türen	Hauseingänge: Aluisolierglastüren; Innentüren: Brandschutztüren/-abschnitte, Holztüren in Metallzargen; Wohnungen: Holztüren in Metallzargen, Keycard; Zustand: gut;
Böden	Terrazzo/Fliesen; Zustand: ordentlich
Wände	gemalt; Zustand: gut
Decken	gemalt, tlw. abgehängt; Zustand: gut
Aufzug	Marke OTIS, Bj. 2006, Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen, KG-DG; funktionstüchtig
Heizung	Fernwärmezentralheizung
Sicherheitseinrichtungen	Keycard-System, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, Schlauchanschluss; keine Gegensprechanlagen in den Apartments vorhanden
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden
Außenanlagen	Metalltor, Innenhof asphaltiert, Maschendrahtzaun, Kfz-Abstellplätze (farblich markiert und nummeriert; Swimmingpool am Dach des Hoftraktes *(Anmerkung: hierfür gibt es allerdings keine Betriebsanlagengenehmigung)*; Zustand: gut
Keller	Metallstiege, einseitiges Metallgeländer und -handlauf, Betonstiege mit Fliesenbelag, einseitig Metallhandlauf, Holztüren in Metallzargen, Boden Fliesen/Terrazzo, Wände/Decken: gemalt; Zustand: ordentlich

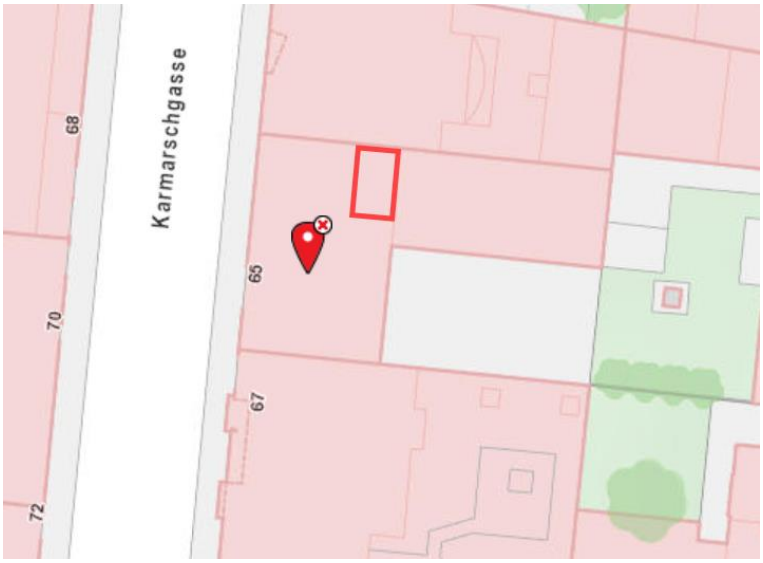
Das ggst. Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Zustand.

2.6. WE-Objekte

2.6.1. Apartment 2. Stock/Top 18

Lage im Gebäude

Das ggst. Apartment Top 18 liegt im 2. Stock und ist ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet.



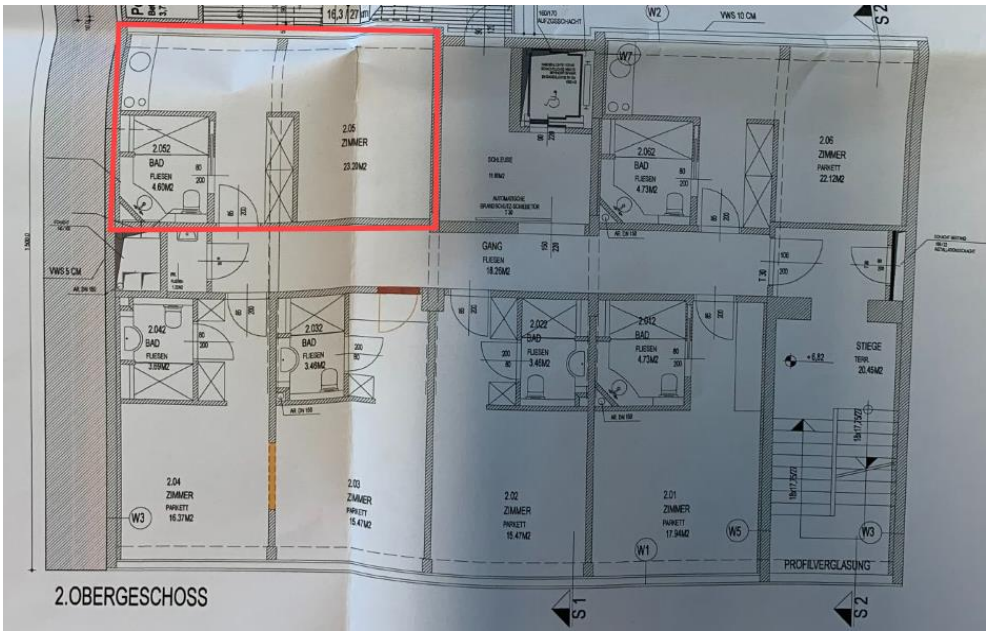
Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 27,80 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
2. Stock	Wohnraum	23,20 m²
	Bad/WC	4,60 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 18 gesamt		27,80 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer/ Kochnische	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt; leicht verschmutzt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzschiebetüre in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut

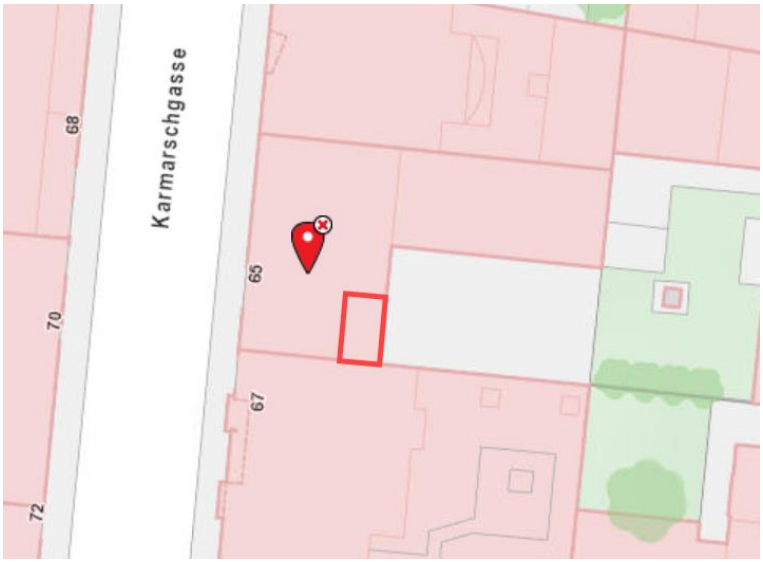
Das ggst. Apartment Top 18 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Wände sind leicht verschmutzt.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, Doppelbett mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), Ablage weiß (Metall/Glas), TV-Flatscreen/Router, Vorhang

2.6.2. Apartment 3. Stock/Top 19

Lage im Gebäude

Das ggst. Apartment Top 19 liegt im 3. Stock und ist ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet.



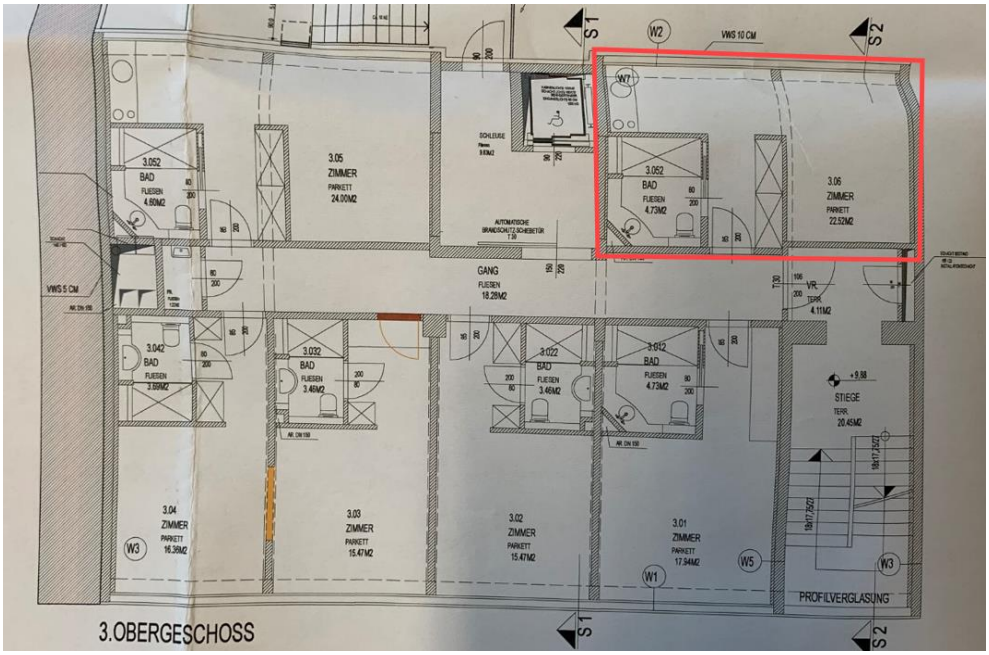
Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 27,25 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
3. Stock	Wohnraum	22,52 m²
	Bad/WC	4,73 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 19 gesamt		27,25 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer/ Kochnische	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt; leicht verschmutzt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzschiebetüre in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut

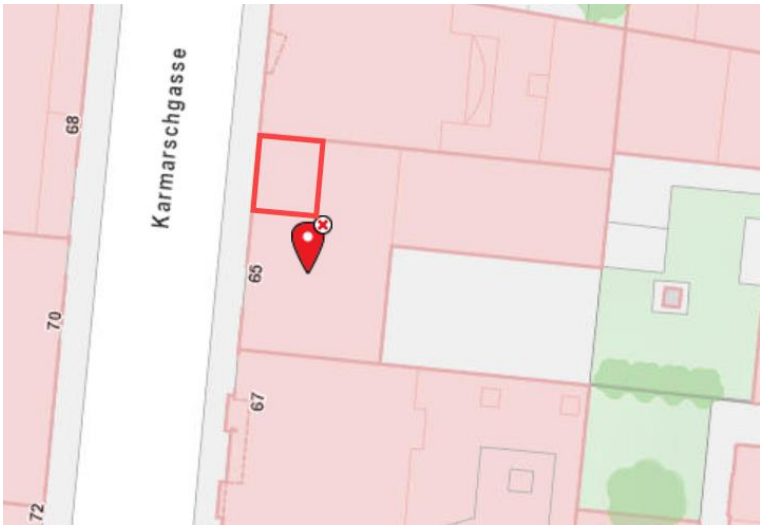
Das ggst. Apartment Top 19 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Wände sind leicht verschmutzt.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, Doppelbett mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), Ablage weiß (Metall/Glas), TV-Flatscreen/Router, Vorhang

2.6.3. Apartment 3. Stock/Top 22

Lage im Gebäude

Das ggst. Apartment Top 22 liegt im 3. Stock und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet.



Lage im Gebäude (schematisch)

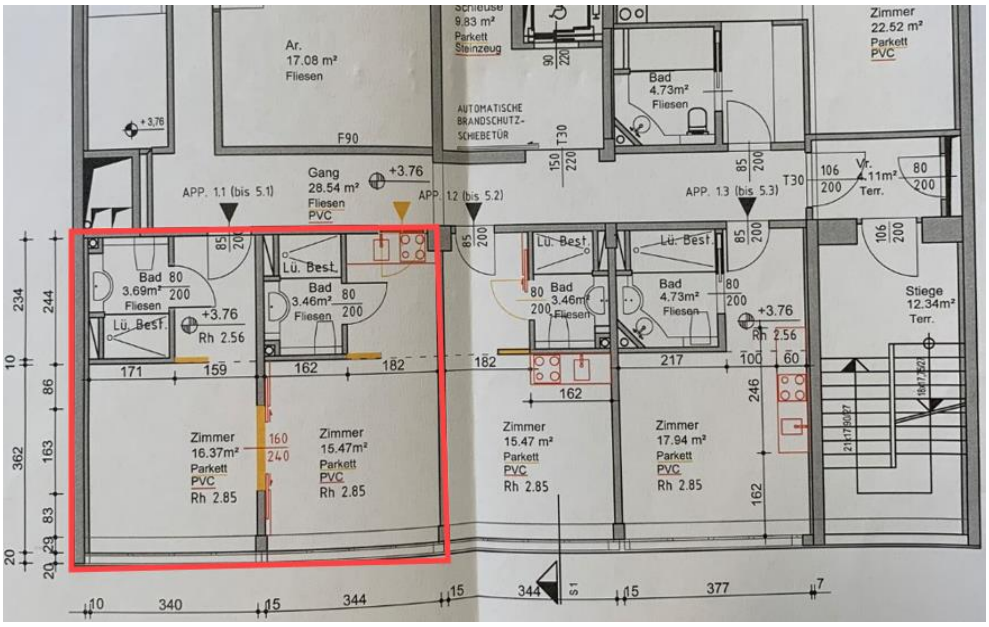
Größe & Konfiguration

Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 38,98 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
3. Stock	Vorraum/Zimmer	16,36 m²
	Bad/WC	3,69 m²
	Wohnküche	15,47 m²
	Bad/WC	3,46 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 22 gesamt		38,98 m²

Aus dem Einreichplan ergibt sich eine Abweichung von 1cm²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Einreichplan Sept. 2020

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt; leicht verschmutzt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut
Bad/WC 1 und 2	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzglastür in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut
Zimmer/Kochnische	Boden	Vinyl, Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holzschiebetür
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank, Herdplatte (2 Kochfelder) und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut

Das ggst. Apartment Top 22 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Wände sind leicht verschmutzt.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, 2 Badezimmer: Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Doppelbett mit Kopfteil (mit Ablage), Ablage weiß (Metall/Glas), Tisch mit Stühlen, Ausziehsofa, Rundtischerl weiß (Bettablage), TV-Flatscreen/Router, Vorhang (Fenster & Durchgang)

2.6.4. Apartment 3. Stock/Top 23

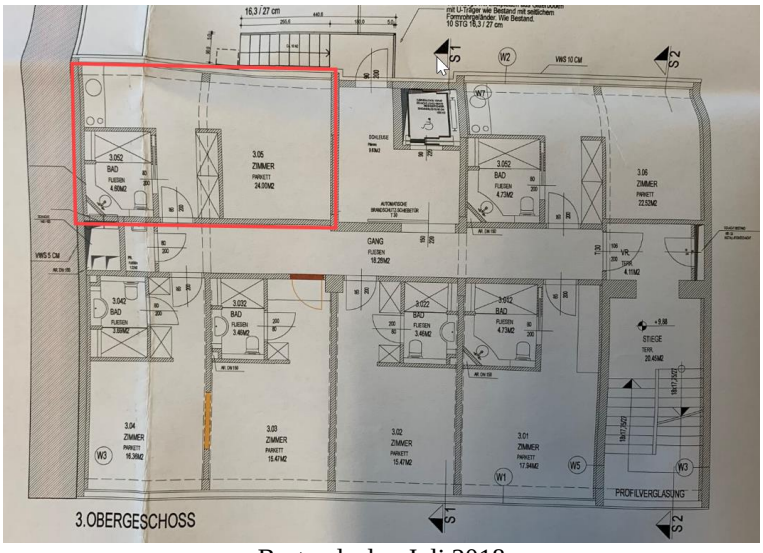
Lage im Gebäude
Das ggst. Apartment Top 23 liegt im 3. Stock und ist ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet.

Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration
Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 28,60 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
3. Stock	Wohnraum	24,00 m²
	Bad/WC	4,60 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 23 gesamt		28,60 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer/ Kochnische	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt; leicht verschmutzt, Kanten tlw. abgenutzt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzschiebetüre in Metallzarge, leicht Abnutzung an der Zarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut

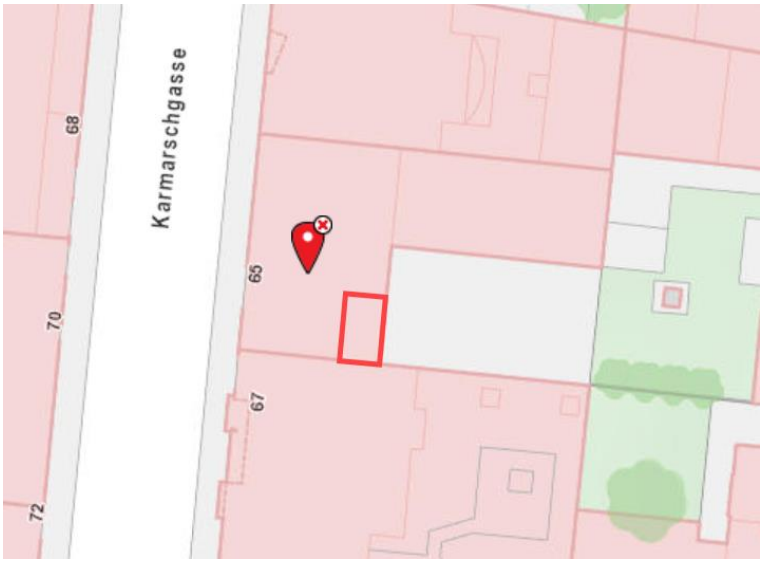
Das ggst. Apartment Top 23 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Wände sind leicht verschmutzt und die Kanten tlw. abgenutzt.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, Doppelbett mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), Ablage weiß (Metall/Glas), TV-Flatscreen/Router, Vorhang

2.6.5. Apartment 4. Stock/Top 24

Lage im Gebäude

Das ggst. Apartment Top 24 liegt im 4. Stock und ist ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet.



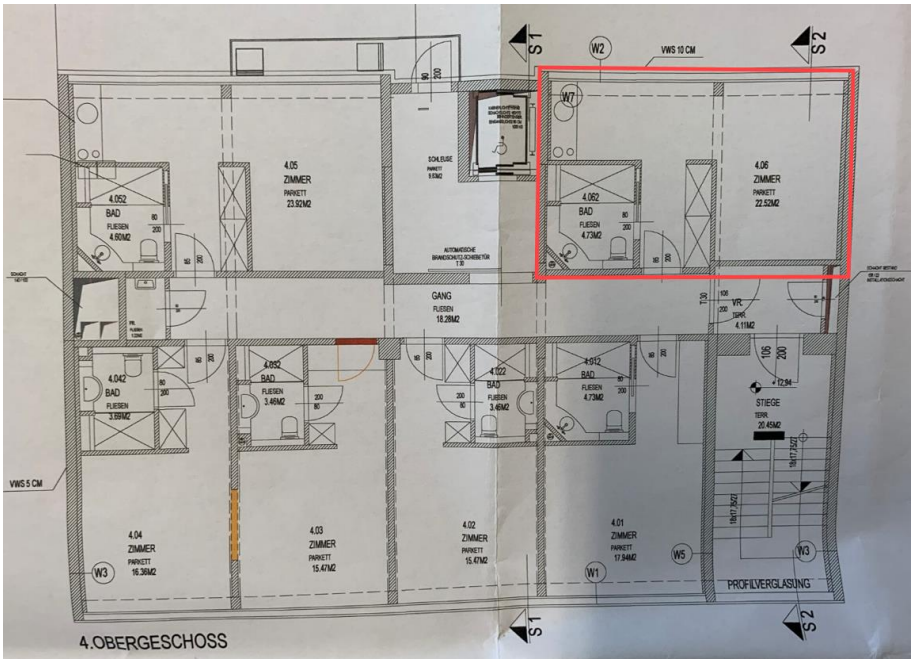
Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 27,25 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
4. Stock	Wohnraum	22,52 m²
	Bad/WC	4,73 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 24 gesamt		27,25 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer/ Kochnische	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzschiebetüre in Metallzarge, leicht Abnutzung an der Zarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut

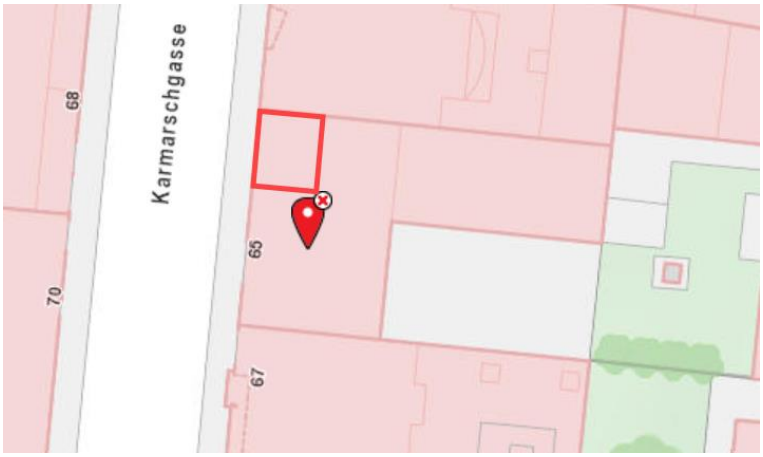
Das ggst. Apartment Top 24 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, Doppelbett mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), Ablage weiß (Metall/Glas), TV-Flatscreen/Router, Vorhang

2.6.6. Apartment 4. Stock/Top 27

Lage im Gebäude

Das ggst. Apartment Top 27 liegt im 4. Stock und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet.



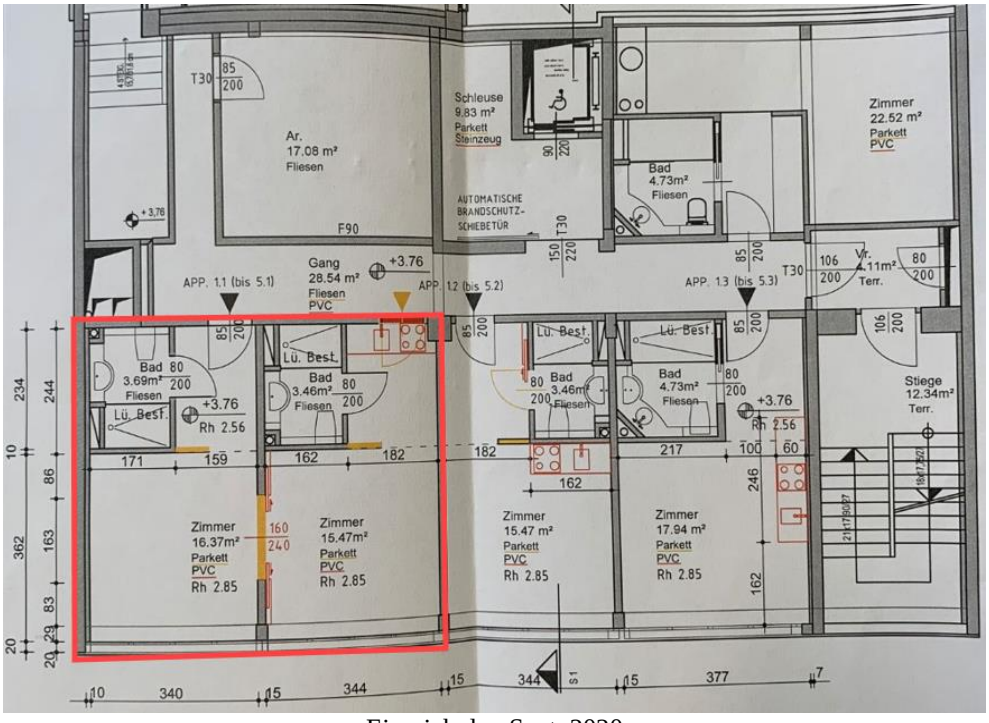
Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 38,98 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
4. Stock	Vorraum/Zimmer	16,36 m²
	Bad/WC	3,69 m²
	Wohnküche	15,47 m²
	Bad/WC	3,46 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 27 gesamt		38,98 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Einreichplan Sept. 2020

Mag. Georg Strafella

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

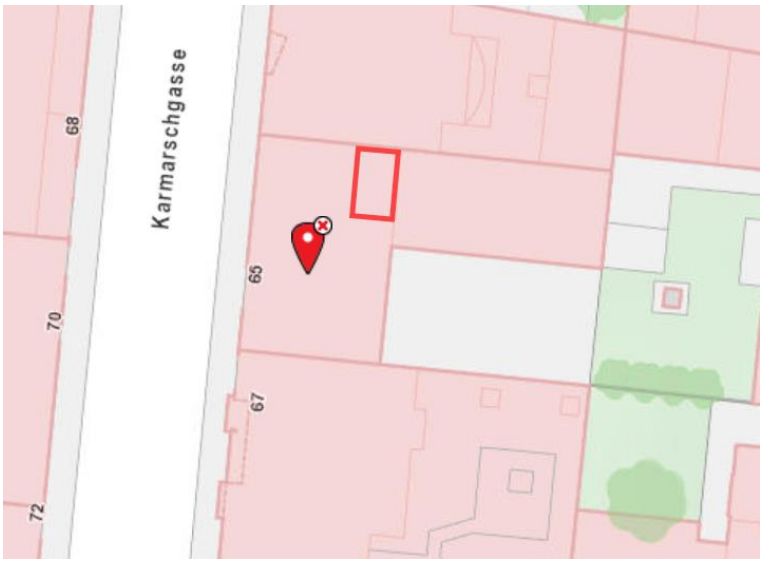
Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt; leicht verschmutzt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut
Bad/WC 1 und 2	Boden	Fliesen; im Bad 1 sind die Fliesen tlw. gesprungen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzglastür in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche (im Bad 2 fehlt der Duschkopf), Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator; Duschkopf fehlt im 2. Bad
	Erhaltungszustand	gut
Zimmer/Kochnische	Boden	Vinyl, Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holzschiebetür
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut

Das ggst. Apartment Top 27 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Wände sind leicht verschmutzt, im Bad 1 sind die Bodenfliesen gesprungen und im Bad 2 fehlt der Duschkopf.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, 2 Badezimmer: Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Doppelbett mit Kopfteil (mit Ablage), Ablage weiß (Metall/Glas), Tisch mit Stühlen, Ausziehsofa, Rundtischerl weiß (Bettablage), TV-Flatscreen/Router, Vorhang (Fenster & Durchgang)

2.6.7. Apartment 4. Stock/Top 28

Lage im Gebäude
Das ggst. Apartment Top 28 liegt im 4. Stock und ist ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet.

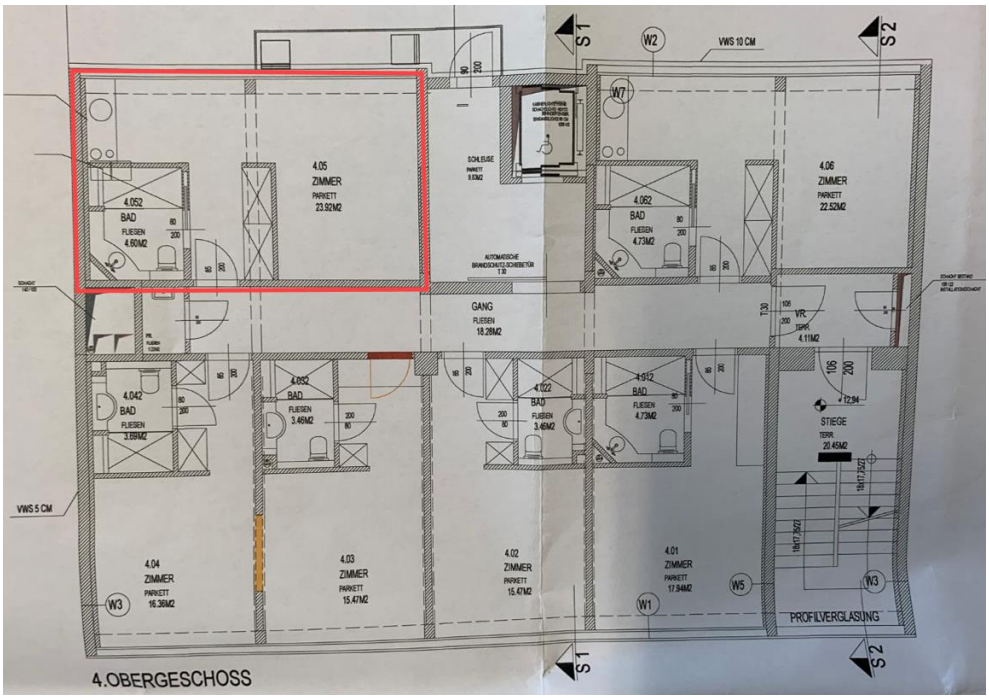


Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration
Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 28,52 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
4. Stock	Wohnraum	23,92 m²
	Bad/WC	4,60 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 28 gesamt		28,52 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer/ Kochnische	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper; Rohrleitungen ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	gut

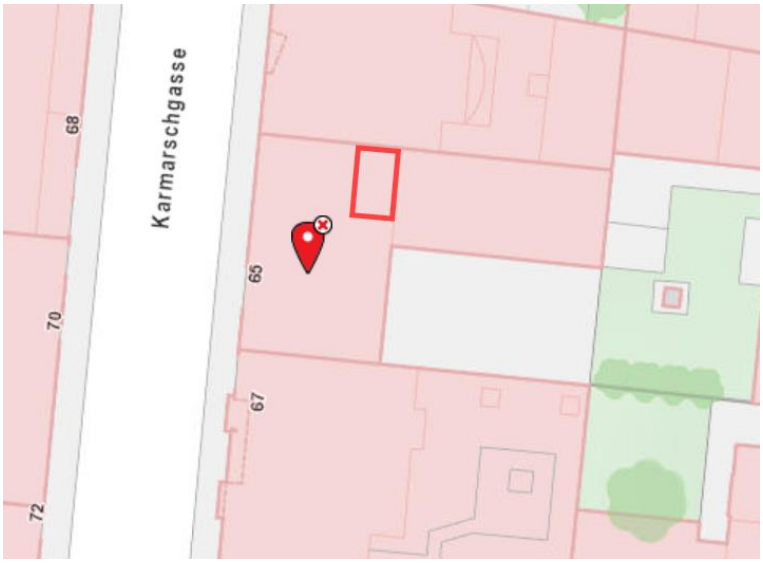
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzschiebetüre in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut

Das ggst. Apartment Top 28 befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, Doppelbett mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), Ablage weiß (Metall/Glas), TV-Flatscreen/Router, Vorhang

2.6.8. Apartment 5. Stock/Top 33

Lage im Gebäude
Das ggst. Apartment Top 33 liegt im 5. Stock und ist ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet.

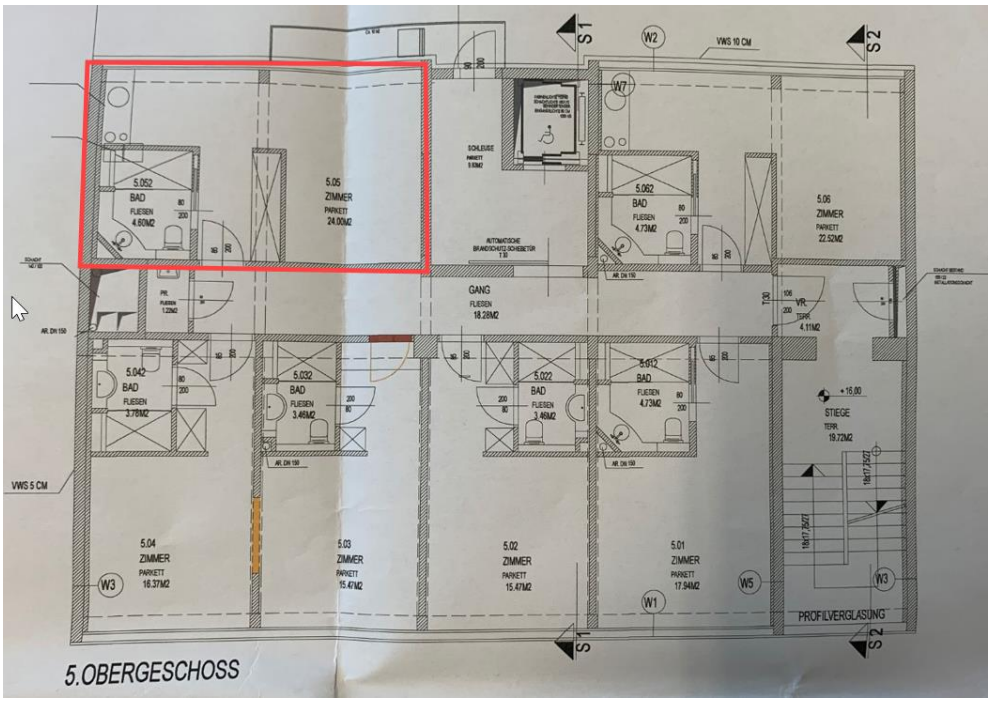


Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration
Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 28,60 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
5. Stock	Wohnraum	24,00 m²
	Bad/WC	4,60 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 33 gesamt		28,60 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Zimmer/ Kochnische	Boden	Fliesen, Vinyl
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztüre in Metallzarge/Sicherheitstür, Keycard
	Heizung	Heizkörper; Rohrleitungen ober Putz
	Ausstattung	Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und Mikrowelle, WLAN-Router, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	gut

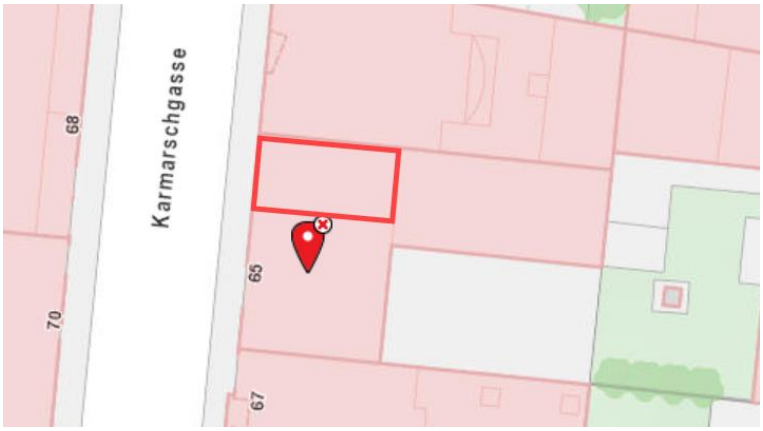
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt, abgehängt mit Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	mechanische Entlüftung
	Türen	Holzschiebetüre in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Walk-In-Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Ventilator
	Erhaltungszustand	gut

Das ggst. Apartment Top 33 befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Einbauschrank/-garderobe, Waschtischunterbau (mit Glaseinlagen), Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauminiküche (mit Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, Doppelbett mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), Ablage weiß (Metall/Glas), TV-Flatscreen (kl.)/Router, Vorhang

2.6.9. Apartment Dachgeschoß /Top 34

Lage im Gebäude
Das ggst. Apartment Top 34 liegt im Dachgeschoß und ist sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet.

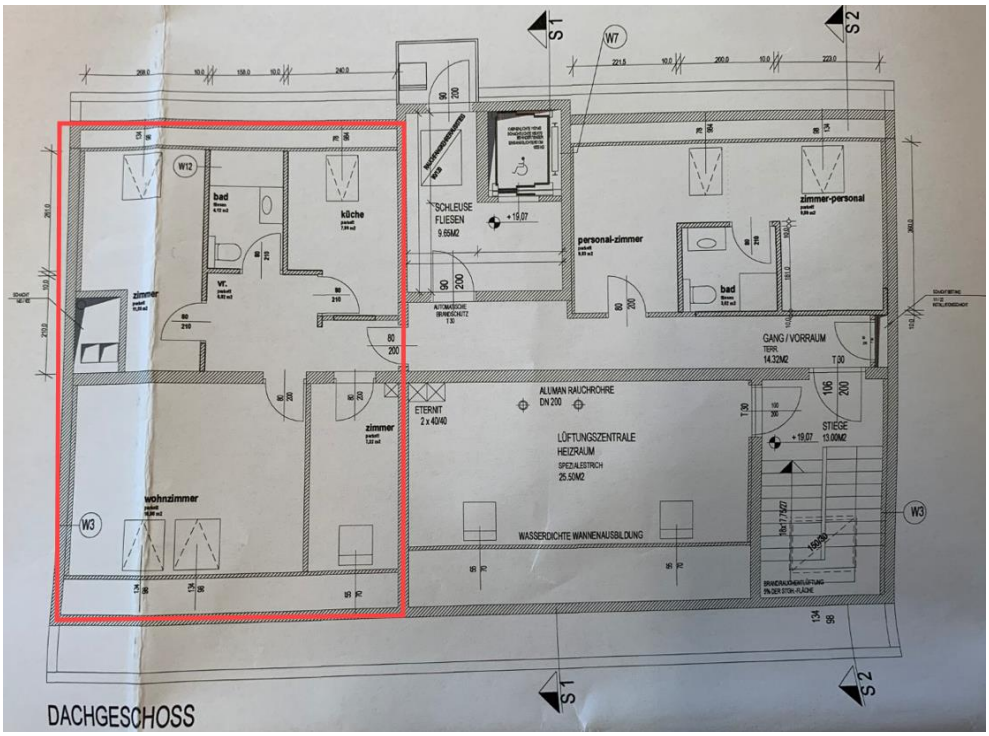


Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration
Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Apartment über eine Nutzfläche von 57,99 m². Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
DG	Vorraum	8,82 m²
	Küche	7,80 m²
	Bad/WC	4,12 m²
	Zimmer	11,05 m²
	Zimmer	18,98 m²
	Zimmer	7,22 m²
(Wohn-)Nutzfläche Top 34 gesamt		57,99 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	-
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Apartment weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum	Boden	Laminat
	Wände	gemalt, leicht verschmutzt
	Decke	gemalt
	Fenster	keine vorhanden
	Türen	Holztüre in Metallzarge, Keycard
	Heizung	-
	Ausstattung	Gegensprechanlage, Rauchmelder, Bewegungsmelder
	Erhaltungszustand	ordentlich

Küche	Boden	Laminat
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Dachflächenfenster mit Innenjalousien
	Türen	Metallzarge ohne Türblatt, Rahmenhöhe ist < 2 m, Türbreite 70 cm
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Kühlschrank, Herd, Ceran-Kochfeld, Spüle, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich
Bad/WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt
	Fenster/Entlüftung	-
	Türen	Holztüre in Metallzarge, Türbreite 70 cm
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Waschbecken, Dusche, Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und Spartastenfunktion, Bewegungsmelder
	Erhaltungszustand	ordentlich
Schlafzimmer 1-3	Boden	Laminat
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Dachflächenfenster mit Innenjalousien
	Türen	Holztüre in Metallzarge
	Heizung	Heizkörper, Rohrleitung ober Putz
	Ausstattung	Rauchmelder, Lichtstrom bzw. Telekomanschluss,
	Erhaltungszustand	ordentlich-gut

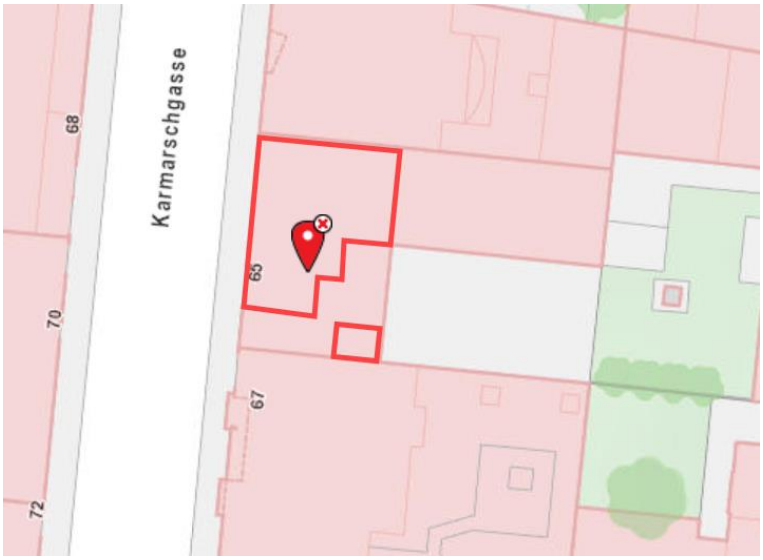
Das ggst. Apartment Top 34 befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Wände sind tlw. leicht verschmutzt.

Zubehör (für Apartmentvermietung)
Schrank/Kleiderkasten, 2 Garderobe/Regal, Seifenspender/Föhn (Wandmontage), Einbauküchenzeile weiß Ober-/Unterschrank (mit Spüle, Backrohr/Herdplatte Kühlschrank), Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr, Küchentisch & Stühle, Beleuchtungskörper (Wand/Decke), Tisch mit Stühlen, 2 Doppelbetten mit Kopfteil, Rundtischerl weiß (Bettablage), 2 Ablagen weiß (Metall/Glas), Ausziehsofa, Ledersofa kl., Holztisch, 4x Stuhl (Lederschwinger), TV-Flatscreen/ Router, TV-Regal (Metall/Glas), Tisch-Ventilator.

2.6.10. Lokal Souterrain/Top Lokal

Lage im Gebäude

Das ggst. Lokal liegt im Souterrain und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet.



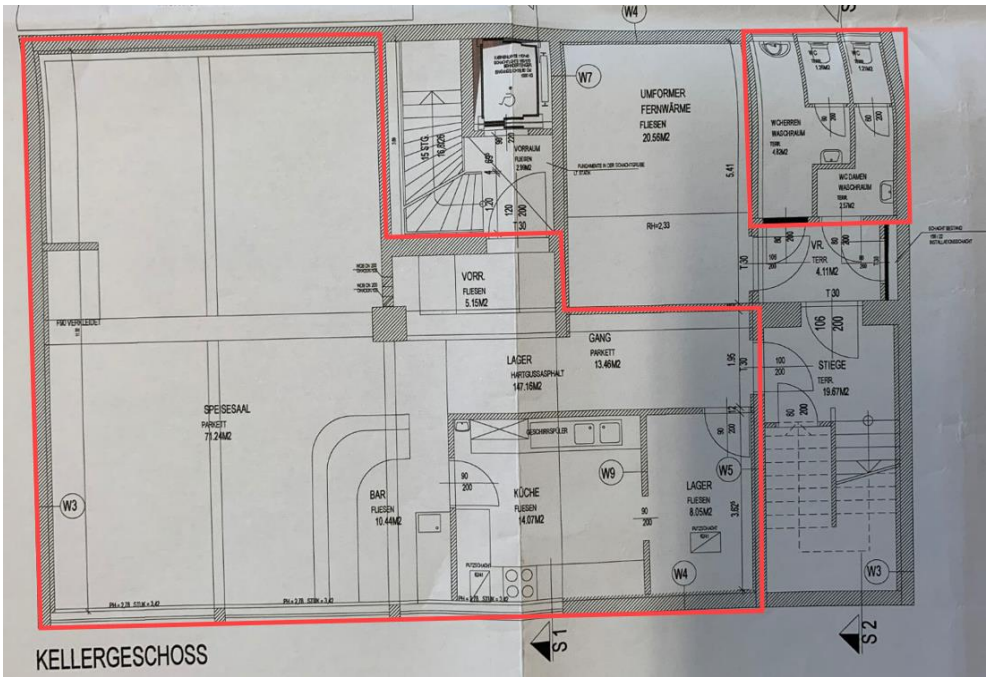
Lage im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Lt. Nutzwertgutachten verfügt das ggst. Lokal über eine Nutzfläche von insgesamt 132,30 m². *Anmerkung: Bei der WC-Gruppe handelt es sich lt. Nutzwertgutachten um Wohnungszubehör (da nicht mit dem WE-Objekt räumlich verbunden & nur über Allgemeinteile/das Stiegenhaus zugänglich).* Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
Souterrain	Vorraum	5,15 m²
	Bar	10,44 m²
	Speisesaal	71,24 m²
	Küche	14,07 m²
	Gang	13,46 m²
	Lager	8,05 m²
	Waschraum Herren	4,82 m²
	WC Herren	1,29 m²
	Waschraum Damen	2,57 m²
	WC Damen	1,21 m²
(Wohn-)Nutzfläche Lokal gesamt		132,30 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Bestandsplan Juli 2018

Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Das ggst. Lokal weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum/Gang/ Speisesaal	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt, Holz, Ziegelmauerwerk/gemalt
	Decke	gemalt, tlw. abgehängt mit Platten, Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster, Entlüftungsanlage
	Türen	Holztür in Metallzarge
	Heizung	BE- und Entlüftungsanlage
	Ausstattung	Gegensprechanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Rauchmelder, Lautsprecher, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich, Verschmutzungen a.d. Wänden

Ausstattung / Erhaltung		
Küche	Boden	Fliesen; Fliesen sind tlw. ausgebrochen
	Wände	gefliest
	Decke	gemalt
	Fenster/Entlüftung	Kunststoffisolierglasfenster, Entlüftungs-anlage
	Türen	Holzglastür in Metallzarge; Türklinke fehlt
	Heizung	-
	Ausstattung	Gastroküche, Fluchtwegorientierungsbe-leuchtung, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich
Lager	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	Beton, gemalt
	Fenster/Entlüftung	Entlüftungsanlage
	Türen	Metallzarge ohne Türblatt
	Heizung	-
	Ausstattung	Sicherungskasten, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich
Damen WC/ Vorraum	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest/gemalt
	Decke	abgehängt, Rasterdecke, Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kellerfenster mit Drahtgitterglas
	Türen	Holztüren in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Stand-WCs mit Spülkästen ober Putz, Lautsprecher, Rauchmelder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich, tlw. Wasserflecken/Decke
Herren WC/ Vorraum	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest/gemalt
	Decke	abgehängt, Rasterdecke, Deckenspots
	Fenster/Entlüftung	Kellerfenster mit Drahtgitterglas
	Türen	Holztüren in Metallzarge
	Heizung	-
	Ausstattung	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten ober Putz, Pissoir, Lautsprecher, Rauch-melder, Lichtstrom
	Erhaltungszustand	ordentlich, tlw. Wasserflecken/Decke

Zusammenfassung – Zustand Lokal

Die ggst. Lokal befindet sich in einem ordentlichen, tlw. abgenutzten Zustand. Die Fliesen in der Küche sind tlw. gebrochen.

Zubehör (Gastro)
2 Stehtische (Wandmontage), WC-Bereich: Seifenspender, Handtuchspender, Gastroküchenein-richtung (Niro) div. Regal/Ladenschrank (Unter-/Hängeschrank) mit Doppelwaschtisch mit Geschirrbrause, Papier-/Seifenspender, Gastrospüle, Geschirr-/Gläserspüler, Doppelfritteuse, Grillplatte, Mikrowelle, Doppelkammer-Pizzaofen, Teigknetmaschine, Holztisch, Dunstabzugshaube, Pizzakühltisch/Granitarbeitsplatte, Schwerlastregal/ Holzboden, Kühlschrank weiß (Gorenje), Gefrierschrank silber (Liebherr) mit Delle, Sichtkühlschrank, Side-by-Side Kühl-/Gefrierschrank (Multi door) mit Eiswürfler silber (Elektrabregenz), E-Herdplatte, Bartheke (Holzverbau) veraltet, mit Einschiebekühlpult 3x2 Laden & Flaschensumpf, Barzeile (Unterbau mit Spüle)/ Gläserregal (Pressspan) veraltet, Stand-PC & Monitor, Gastro-Kassensystem mit Bondrucker, Kaffeevollautomat barrista compact, Luster, Hängeleuchten, Wandleuchten, div. Steh-/Tische, Stühle, Schuhputzgerät, TV-Flatscreen, sonst. (Koch)Geschirr, Gläserbestand, etc.

2.6.11. Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1

Lage im Gebäude
Der ggst. Kfz-Stellplatz befindet sich im Innenhof und ist der letzte Stellplatz direkt neben der rechts gelegenen Hofmauer.

Größe und Konfiguration
Der Kfz-Stellplatz ist als Schrägparker ausgestaltet, asphaltiert, farblich markiert, nummeriert und verfügt lt. Nutzwertgutachten über eine Nutzfläche von 10,47 m². *Nach Ansicht des gef. SV ist diese Fläche falsch ausgewiesen, da es sich einerseits nicht um ein Rechteck handelt (siehe Einreichplan) und andererseits baurechtlich die Mindestfläche für Stellplätze 12,50m sind.*

Der ggst. Kfz-Stellplatz befindet sich in einem ordentlichen Zustand.

2.6.12. Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2

Lage im Gebäude
Der ggst. Kfz-Stellplatz befindet sich im Innenhof und ist der vorletzte Stellplatz neben der rechts gelegenen Hofmauer.

Größe und Konfiguration
Der Kfz-Stellplatz ist als Schrägparker ausgestaltet, asphaltiert, farblich markiert, nummeriert und verfügt lt. Nutzwertgutachten über eine Nutzfläche von 10,47 m². → siehe Anmerkung STP 1!

Der ggst. Kfz-Stellplatz befindet sich in einem ordentlichen Zustand.

2.7. Nutzung/Bestandsituation Top 23

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, wurde dem gef. SV seitens des Mieters per 16.06.2023 ein Mietvertrag[4] mit zur Verfügung gestellt, der in seinen Ausführungen und Inhalten einerseits widersprüchlich und andererseits unvollständig ist. In weiterer Folge wurde dem gef. SV zusätzlich auch noch das Protokoll der gerichtlichen Einvernahme der GF der Verpflichteten vom 04.07.2023 (zum Thema Mietvertrag) zur Verfügung gestellt. Nachfolgend die Vereinbarungen/Ausführungen gem. Mietvertrag bzw. ergänzend die Erläuterungen der GF gem. Protokoll.

[4] welcher jedoch als „Untermietvertrag/Kurzzeitmietvertrag für Österreich“ der tempoFLAT bezeichnet ist.

Mietvertrag: schriftlich; *lt. Protokoll handelt es sich nicht um einen Untermietvertrag, sondern um einen Mietvertrag zwischen der Eigentümerin und dem Mieter (→ Ann: Hauptmietverhältnis)*
Mietgegenstand: lt. Mietvertrag nicht angegeben (nur Adresse Karmarschgasse 65, 1100 Wien); *lt. Protokoll bezieht sich der Mietvertrag auf Top Nr. 23 (entspricht dem ehem. Top 306)*
Mietzweck: lt. Mietvertrag findet sich unter Pkt V Rechte, Pflichten der Hinweis, dass das Objekt ausschließlich zu Wohnzwecken benutzt werden darf; *lt. Protokoll wird auch mehrmals von Wohnung gesprochen*
Mietbeginn: 01.10.2021
Mietvertragsdauer: lt. Mietvertrag wurde der Vertragsbeginn unter der Position „Befristetes Untermietverhältnis OHNE Kündigungsmöglichkeit“: eine tatsächliche Befristung/ein Mietvertragsende ist nicht angegeben: *lt. Protokoll wurde der Mietvertrag von beiden Seiten unbefristet abgeschlossen*
Mietzins: lt. Mietvertrag € 1.100,- inkl. Betriebskosten, *Anm. des gef. SV: weder im Mietvertrag, noch im Protokoll findet sich ein Hinweis zur USt.*
Wertsicherung: lt. Mietvertrag findet sich hierzu nichts; *Lt. Protokoll wurde keine Wertsicherung vereinbart.*
Kündigung: Lt. Mietvertrag findet sich hierzu nichts; *Lt. Protokoll wurde zwischen dem Mieter und der Eigentümerin vereinbart, dass jeder mit einmonatiger Kündigungszeit jederzeit kündigen kann. Darüber hinaus wurde nichts betreffend eine Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart. Derzeit ist das Mietverhältnis aufrecht.*
Kaution: lt. Mietvertrag nichts vereinbart; *lt. Protokoll findet sich hierzu ebenfalls keine Angabe; Ann. des gef. SV, dass keine Kaution übergeben wurde*
Untervermietung: lt. Mietvertrag findet sich hierzu nichts; *lt. Protokoll findet sich hierzu ebenfalls keine Angabe*
Sonstiges: die Wohnung wurde voll möbliert vermietet; Lt. Protokoll wurde vereinbart, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Reinigung (Standard - ganze Wohnung, Fenster, Balkone usw. gründlich gereinigt) durchzuführen ist.

2.8. Betriebskosten und Reparaturrücklage

Monatliche Vorschreibung W 18
Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 18 betragen insgesamt **€ 120,31** das entspricht **€ 4,33 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 25,43 bzw. € 0,91 /m²**.

Betriebskosten Top 18					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 109,37 p.m.	€ 3,93 /m²	€ 10,94 p.m.	€ 120,31 p.m.	€ 4,33 /m²
Warmwasser	€ 15,48 p.m.	€ 0,56 /m²	€ 1,55 p.m.	€ 17,03 p.m.	€ 0,61 /m²
Strom	€ 39,41 p.m.	€ 1,42 /m²	€ 7,88 p.m.	€ 47,29 p.m.	€ 1,70 /m²
Heizkosten	€ 33,78 p.m.	€ 1,22 /m²	€ 6,76 p.m.	€ 40,54 p.m.	€ 1,46 /m²
Zwischensumme	€ 198,04 p.m.	€ 7,12 /m²	€ 27,13 p.m.	€ 225,17 p.m.	€ 8,10 /m²
Reparaturrücklage	€ 25,43 p.m.	€ 0,91 /m²		€ 25,43 p.m.	€ 0,91 /m²
Gesamt	**€ 223,47 p.m.**	**€ 8,04 /m²**	**€ 27,13 p.m.**	**€ 250,60 p.m.**	**€ 9,01 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 19
Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 19 betragen insgesamt **€ 115,68** das entspricht **€ 4,25 /m²**. Sie liegen

damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 24.45 bzw. € 0,90 /m²**.

Betriebskosten Top 19					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 105,16 p.m.	€ 3,86 /m²	€ 10,52 p.m.	€ 115,68 p.m.	€ 4,25 /m²
Warmwasser	€ 14,89 p.m.	€ 0,55 /m²	€ 1,49 p.m.	€ 16,38 p.m.	€ 0,60 /m²
Strom	€ 37,89 p.m.	€ 1,39 /m²	€ 7,58 p.m.	€ 45,47 p.m.	€ 1,67 /m²
Heizkosten	€ 32,48 p.m.	€ 1,19 /m²	€ 6,50 p.m.	€ 38,98 p.m.	€ 1,43 /m²
Zwischensumme	€ 190,42 p.m.	€ 6,99 /m²	€ 26,09 p.m.	€ 216,51 p.m.	€ 7,95 /m²
Reparaturrücklage	€ 24,45 p.m.	€ 0,90 /m²		€ 24,45 p.m.	€ 0,90 /m²
Gesamt	**€ 214,87 p.m.**	**€ 7,89 /m²**	**€ 26,09 p.m.**	**€ 240,96 p.m.**	**€ 8,84 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 22

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 22 betragen insgesamt **€ 189,72** das entspricht **€ 4,87 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 40,10 bzw. € 1,03 /m²**.

Betriebskosten Top 22					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 172,47 p.m.	€ 4,42 /m²	€ 17,25 p.m.	€ 189,72 p.m.	€ 4,87 /m²
Warmwasser	€ 24,41 p.m.	€ 0,63 /m²	€ 2,44 p.m.	€ 26,85 p.m.	€ 0,69 /m²
Strom	€ 62,15 p.m.	€ 1,59 /m²	€ 12,43 p.m.	€ 74,58 p.m.	€ 1,91 /m²
Heizkosten	€ 53,27 p.m.	€ 1,37 /m²	€ 10,65 p.m.	€ 63,92 p.m.	€ 1,64 /m²
Zwischensumme	€ 312,30 p.m.	€ 8,01 /m²	€ 42,77 p.m.	€ 355,07 p.m.	€ 9,11 /m²
Reparaturrücklage	€ 40,10 p.m.	€ 1,03 /m²		€ 40,10 p.m.	€ 1,03 /m²
Gesamt	**€ 352,40 p.m.**	**€ 9,04 /m²**	**€ 42,77 p.m.**	**€ 395,17 p.m.**	**€ 10,14 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 23

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 23 betragen insgesamt **€ 120,31** das entspricht **€ 4,21 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 25,43 bzw. € 0,89 /m²**.

Betriebskosten Top 23					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 109,37 p.m.	€ 3,82 /m²	€ 10,94 p.m.	€ 120,31 p.m.	€ 4,21 /m²
Warmwasser	€ 15,48 p.m.	€ 0,54 /m²	€ 1,55 p.m.	€ 17,03 p.m.	€ 0,60 /m²
Strom	€ 39,41 p.m.	€ 1,38 /m²	€ 7,88 p.m.	€ 47,29 p.m.	€ 1,65 /m²
Heizkosten	€ 33,78 p.m.	€ 1,18 /m²	€ 6,76 p.m.	€ 40,54 p.m.	€ 1,42 /m²
Zwischensumme	€ 198,04 p.m.	€ 6,92 /m²	€ 27,13 p.m.	€ 225,17 p.m.	€ 7,87 /m²
Reparaturrücklage	€ 25,43 p.m.	€ 0,89 /m²		€ 25,43 p.m.	€ 0,89 /m²
Gesamt	**€ 223,47 p.m.**	**€ 7,81 /m²**	**€ 27,13 p.m.**	**€ 250,60 p.m.**	**€ 8,76 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 24

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 24 betragen insgesamt **€ 115,68** das entspricht **€ 4,25 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 24,45 bzw. € 0,90 /m²**.

Betriebskosten Top 24					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 105,16 p.m.	€ 3,86 /m²	€ 10,52 p.m.	€ 115,68 p.m.	€ 4,25 /m²
Warmwasser	€ 14,89 p.m.	€ 0,55 /m²	€ 1,49 p.m.	€ 16,38 p.m.	€ 0,60 /m²
Strom	€ 37,89 p.m.	€ 1,39 /m²	€ 7,58 p.m.	€ 45,47 p.m.	€ 1,67 /m²
Heizkosten	€ 32,48 p.m.	€ 1,19 /m²	€ 6,50 p.m.	€ 38,98 p.m.	€ 1,43 /m²
Zwischensumme	€ 190,42 p.m.	€ 6,99 /m²	€ 26,09 p.m.	€ 216,51 p.m.	€ 7,95 /m²
Reparaturrücklage	€ 24,45 p.m.	€ 0,90 /m²		€ 24,45 p.m.	€ 0,90 /m²
Gesamt	**€ 214,87 p.m.**	**€ 7,89 /m²**	**€ 26,09 p.m.**	**€ 240,96 p.m.**	**€ 8,84 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 27

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 27 betragen insgesamt **€ 194,34** das entspricht **€ 4,99 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 41,08 bzw. € 1,05 /m²**.

Betriebskosten Top 27					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 176,67 p.m.	€ 4,53 /m²	€ 17,67 p.m.	€ 194,34 p.m.	€ 4,99 /m²
Warmwasser	€ 25,01 p.m.	€ 0,64 /m²	€ 2,50 p.m.	€ 27,51 p.m.	€ 0,71 /m²
Strom	€ 63,66 p.m.	€ 1,63 /m²	€ 12,73 p.m.	€ 76,39 p.m.	€ 1,96 /m²
Heizkosten	€ 54,57 p.m.	€ 1,40 /m²	€ 10,91 p.m.	€ 65,48 p.m.	€ 1,68 /m²
Zwischensumme	€ 319,91 p.m.	€ 8,21 /m²	€ 43,81 p.m.	€ 363,72 p.m.	€ 9,33 /m²
Reparaturrücklage	€ 41,08 p.m.	€ 1,05 /m²		€ 41,08 p.m.	€ 1,05 /m²
Gesamt	**€ 360,99 p.m.**	**€ 9,26 /m²**	**€ 43,81 p.m.**	**€ 404,80 p.m.**	**€ 10,38 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 28

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 28 betragen insgesamt **€ 120,31** das entspricht **€ 4,22 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 25,43 bzw. € 0,89 /m²**.

Betriebskosten Top 28					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 109,37 p.m.	€ 3,83 /m²	€ 10,94 p.m.	€ 120,31 p.m.	€ 4,22 /m²
Warmwasser	€ 15,48 p.m.	€ 0,54 /m²	€ 1,55 p.m.	€ 17,03 p.m.	€ 0,60 /m²
Strom	€ 39,41 p.m.	€ 1,38 /m²	€ 7,88 p.m.	€ 47,29 p.m.	€ 1,66 /m²
Heizkosten	€ 33,78 p.m.	€ 1,18 /m²	€ 6,76 p.m.	€ 40,54 p.m.	€ 1,42 /m²
Zwischensumme	€ 198,04 p.m.	€ 6,94 /m²	€ 27,13 p.m.	€ 225,17 p.m.	€ 7,90 /m²
Reparaturrücklage	€ 25,43 p.m.	€ 0,89 /m²		€ 25,43 p.m.	€ 0,89 /m²
Gesamt	**€ 223,47 p.m.**	**€ 7,84 /m²**	**€ 27,13 p.m.**	**€ 250,60 p.m.**	**€ 8,79 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 33

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 33 betragen insgesamt **€ 120,31** das entspricht **€ 4,21 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 25,43 bzw. € 0,89 /m²**.

Betriebskosten Top 33					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 109,37 p.m.	€ 3,82 /m²	€ 10,94 p.m.	€ 120,31 p.m.	€ 4,21 /m²
Warmwasser	€ 15,48 p.m.	€ 0,54 /m²	€ 1,55 p.m.	€ 17,03 p.m.	€ 0,60 /m²
Strom	€ 39,41 p.m.	€ 1,38 /m²	€ 7,88 p.m.	€ 47,29 p.m.	€ 1,65 /m²
Heizkosten	€ 33,78 p.m.	€ 1,18 /m²	€ 6,76 p.m.	€ 40,54 p.m.	€ 1,42 /m²
Zwischensumme	€ 198,04 p.m.	€ 6,92 /m²	€ 27,13 p.m.	€ 225,17 p.m.	€ 7,87 /m²
Reparaturrücklage	€ 25,43 p.m.	€ 0,89 /m²		€ 25,43 p.m.	€ 0,89 /m²
Gesamt	**€ 223,47 p.m.**	**€ 7,81 /m²**	**€ 27,13 p.m.**	**€ 250,60 p.m.**	**€ 8,76 /m²**

Monatliche Vorschreibung W 34

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt W 34 betragen insgesamt **€ 235,98** das entspricht **€ 4,07 /m²**. Sie liegen damit weit über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 49,88 bzw. € 0,86 /m²**.

Betriebskosten Top 34					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 214,53 p.m.	€ 3,70 /m²	€ 21,45 p.m.	€ 235,98 p.m.	€ 4,07 /m²
Warmwasser	€ 30,37 p.m.	€ 0,52 /m²	€ 3,04 p.m.	€ 33,41 p.m.	€ 0,58 /m²
Strom	€ 77,30 p.m.	€ 1,33 /m²	€ 15,46 p.m.	€ 92,76 p.m.	€ 1,60 /m²
Heizkosten	€ 66,26 p.m.	€ 1,14 /m²	€ 13,25 p.m.	€ 79,51 p.m.	€ 1,37 /m²
Zwischensumme	€ 388,46 p.m.	€ 6,70 /m²	€ 53,20 p.m.	€ 441,66 p.m.	€ 7,62 /m²
Reparaturrücklage	€ 49,88 p.m.	€ 0,86 /m²		€ 49,88 p.m.	€ 0,86 /m²
Gesamt	**€ 438,34 p.m.**	**€ 7,56 /m²**	**€ 53,20 p.m.**	**€ 491,54 p.m.**	**€ 8,48 /m²**

Monatliche Vorschreibung Lokal Souterrain

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage, Heizung, Strom und Warmwasser) für das WE-Objekt Lokal Souterrain betragen insgesamt **€ 373,54** das entspricht **€ 2,82 /m²**. Sie liegen damit etwas über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 72,37 bzw. € 0,55 /m²**.

Betriebskosten Lokal Souterrain					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 311,28 p.m.	€ 2,35 /m²	€ 62,26 p.m.	€ 373,54 p.m.	€ 2,82 /m²
Warmwasser	€ 44,06 p.m.	€ 0,33 /m²	€ 8,81 p.m.	€ 52,87 p.m.	€ 0,40 /m²
Strom	€ 112,17 p.m.	€ 0,85 /m²	€ 22,43 p.m.	€ 134,60 p.m.	€ 1,02 /m²
Heizkosten	€ 96,14 p.m.	€ 0,73 /m²	€ 19,23 p.m.	€ 115,37 p.m.	€ 0,87 /m²
Zwischensumme	€ 563,65 p.m.	€ 4,26 /m²	€ 112,73 p.m.	€ 676,38 p.m.	€ 5,11 /m²
Reparaturrücklage	€ 72,37 p.m.	€ 0,55 /m²		€ 72,37 p.m.	€ 0,55 /m²
Gesamt	**€ 636,02 p.m.**	**€ 4,81 /m²**	**€ 112,73 p.m.**	**€ 748,75 p.m.**	**€ 5,66 /m²**

Monatliche Vorschreibung PKW-Stellplatz 1

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das WE-Objekt Lokal PKW 1 betragen insgesamt **€ 30,29** das entspricht **€ 2,89 /m²**. Sie liegen damit etwas über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 5,87 bzw. € 0,56 /m²**.

Betriebskosten PKW 1					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 25,24 p.m.	€ 2,41 /m²	€ 5,05 p.m.	€ 30,29 p.m.	€ 2,89 /m²
Reparaturrücklage	€ 5,87 p.m.	€ 0,56 /m²		€ 5,87 p.m.	€ 0,56 /m²
Gesamt	**€ 31,11 p.m.**	**€ 2,97 /m²**	**€ 5,05 p.m.**	**€ 36,16 p.m.**	**€ 3,45 /m²**

Monatliche Vorschreibung PKW-Stellplatz 2

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das WE-Objekt Lokal PKW 2 betragen insgesamt **€ 30,29** das entspricht **€ 2,89 /m²**. Sie liegen damit etwas über einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt **€ 5,87 bzw. € 0,56 /m²**.

Betriebskosten PKW 2					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 25,24 p.m.	€ 2,41 /m²	€ 5,05 p.m.	€ 30,29 p.m.	€ 2,89 /m²
Reparaturrücklage	€ 5,87 p.m.	€ 0,56 /m²		€ 5,87 p.m.	€ 0,56 /m²
Gesamt	**€ 31,11 p.m.**	**€ 2,97 /m²**	**€ 5,05 p.m.**	**€ 36,16 p.m.**	**€ 3,45 /m²**

Stand der Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage betrug mit Ende 2021 rd. € - 4.000,-. Im Zuge dessen wurde der Beitrag zur Reparaturrücklage ab Juli 2022 auf rd. € 0,90/m² pro Monat erhöht.

Außerbücherliches Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der HV sind keine außerbücherlichen Sanierungsdarlehen vorhanden.

Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten

Lt. Auskunft der HV wurden in den letzten Jahren mit Ausnahme der laufenden Instandhaltung keine größeren Investitionen, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen und sind in naher Zukunft auch nicht geplant.

3. METHODIK

Im ggst. Fall handelt es sich um 8 bestandfreie Eigentumswohnungen, eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung, ein bestandfreies Gastronomielokal und zwei bestandfreie Kfz-Abstellplätze im Freien.

3.1. Verkehrswert – Allgemein

Der Verkehrswert wird definiert als

Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Meinung des Gutachters erzielbar wäre

- lt Theo Gerardy: VW = gemeiner Wert = Kaufpreis, welcher dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... von jedermann zu erzielen wäre
- lt. L. Sando, Expropriation Practices: Der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem Eigentümer, der verkaufsbereit ist, und einem Käufer erzielbar wäre, wenn eine angemessene Zeitspanne zur Verhandlung und zum Verkaufsabschluss zur Verfügung stand
- lt. Ross-Brachmann, 21. Auflage: VW = Betrag, der im Verkaufsfall ... üblicherweise als Erlös erzielbar ist. Dieser erzielbare Preis ist durchaus nicht immer mit dem tatsächlichen einmal erzielten Preis gleichzusetzen.

3.2. Verfahrenswahl

Für das gewerblich genutzte Gastronomielokal (egal ob bestandfrei/vermietet) sowie für die (unbefristet) vermietete Wohnung ist nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik, das **Ertragswertverfahren** heranzuziehen.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

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

V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer in Jahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes der bestandfreien Objekte, Bodenwertes und des Verkehrswertes der Kfz-Stellplätze erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.1. Vergleichswertverfahren

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens gem. § 4(1) LBG wird auf Basis möglichst zeitnaher vergleichbarer Kauftransaktionen der jeweilige Vergleichswert ermittelt.

Im Vergleich mit den nationalen und internationalen Bewertungsmethoden handelt es sich bei dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich um die direkteste Bewertungsmethode, die den Markt am besten abbildet, weshalb diese stets anderen Methoden vorzuziehen ist, sofern auch ausreichend (brauchbare) Vergleichsobjekte vorhanden sind.

Diesbezüglich wird u.a. auf folgende Bewertungsliteratur verwiesen:

„(…) ist das Vergleichswertverfahren die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode.“, Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, S. 59

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Individualverkehr; durchschnittlich-gute infrastrukturelle Lage; insgesamt durchschnittlich attraktive Wohnlage.
Gebäude	Ordentliche Ausstattung und insgesamt ordentlich-guter Erhaltungszustand.

Lage von Apartment Top 18 im Gebäude	Lage im 2. OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; ansprechende Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 18	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 28 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum mit Kochnische und ein Bad/WC aufteilt. **Insgesamt klein, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 18	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlich-guter Erhaltungszustand**.

Lage von Apartment Top 19 im Gebäude	Lage im 3. OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; ansprechende Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 19	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 27 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum mit Kochnische und ein Bad/WC aufteilt. **Insgesamt kleine, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 19	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 22 im Gebäude	Lage im 3. OG, ausschließlich straßenseitig ausgerichtet, gute Belichtung; durchschnittlich-ansprechende Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 22	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 39 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum, ein weiteres Zimmer mit Kochnische und zwei Bäder/WCs aufteilt. **Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 22	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 23 im Gebäude	Lage im 3. OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; ansprechende Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 23	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 29 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum mit Kochnische und ein Bad/WC aufteilt. **Insgesamt kleine, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**

Ausstattung/Zustand von Apartment Top 23	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 24 im Gebäude	Lage im 4. OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; gute Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 24	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 29 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum mit Kochnische und ein Bad/WC aufteilt. **Insgesamt kleine, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 24	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 27 im Gebäude	Lage im 4. OG, ausschließlich straßenseitig ausgerichtet, gute Belichtung; durchschnittlich-ansprechende Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 27	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 39 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum, ein weiteres Zimmer mit Kochnische und zwei Bäder/WCs aufteilt. **Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 27	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 28 im Gebäude	Lage im 4. OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; gute Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 28	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 29 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum mit Kochnische und ein Bad/WC aufteilt. **Insgesamt kleine, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 28	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 33 im Gebäude	Lage im 5. OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; sehr gute Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 33	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 29 m², welche sich auf einen Vorraum/Wohnraum mit Kochnische und ein Bad/WC aufteilt. **Insgesamt kleine, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 33	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt guter Erhaltungszustand**

Lage von Apartment Top 34 im Gebäude	Lage im DG, sowohl straßen- als auch innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; sehr gute Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Apartment Top 34	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 58 m², welche sich auf einen Vorraum, eine Küche, ein Bad/WC und 3 Zimmer aufteilt. **Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist gut.**
Ausstattung/Zustand von Apartment Top 34	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher Erhaltungszustand**

Lage von Lokal Souterrain/Top Lokal im Gebäude	Lage im Souterrain, ausschließlich straßenseitig ausgerichtet, durchschnittliche Belichtung; unterdurchschnittliche Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden
Größe/Konfiguration von Lokal Souterrain/ Top Lokal	Insgesamt verfügt das ggst. Top über eine Nutzfläche von rd. 122 m², welche sich auf einen Vorraum/Gang/Speisesaal, eine Küche und 1 Lager aufteilt. Dem Lokal sind weiters ein Damen- und Herren-WC im Ausmaß von insgesamt rd. 10 m² als WE-Zubehör zugeordnet. **Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist ansprechend.**
Ausstattung/Zustand von Lokal Souterrain/ Top Lokal	**Ordentliche Ausstattung, insgesamt ordentlicher Erhaltungszustand, mit Abnutzungen**

Abstellplatz f. KFZ im Freien Hof/Top PKW 1 und 2	**Durchschnittliche Konfiguration und Größe, ordentlicher Erhaltungszustand**

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 1.349,-/m² und rd. € 1.851,-/m². Für die ggst. Liegenschaft/ Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. **€ 1.690,-/m²** angemessen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bau-klasse	Bauweise	Grundkosten-anteil	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1100	Kempelengasse	01101	2396	1424/7, 1424/8,	04.05.2020	W	IV	g	1 626,- €/m²	6,59%	1 733,- €/m²
1100	Absberggasse	01101	3323	1450/25,	26.11.2020	W	I	ogk, 7,5m, G	1 539,- €/m²	3,38%	1 591,- €/m²
1100	Favoritenstraße	01101	685	1221	29.03.2021	W	IV	g, G	1 487,- €/m²	1,51%	1 510,- €/m²
1100	Ettenreichgasse	01102	613	843/83	26.05.2021	GB	II	g	1 683,- €/m²	3,16%	1 736,- €/m²
1100	Buchengasse	01101	586	2626	26.08.2021	W	III	g, G	1 702,- €/m²	4,28%	1 775,- €/m²
1100	Quellenstraße	01101	1339	1376	01.02.2022	WGV	IV	g, G	1 816,- €/m²	1,94%	1 851,- €/m²
1100	Ettenreichgasse	01101	167	892	17.03.2022	W	IV	g, 12 m, G	1 711,- €/m²	1,31%	1 734,- €/m²
1100	Muhrengasse	01102	556	843/21	24.05.2022	W	IV	g, 12 m	1 606,- €/m²	0,35%	1 612,- €/m²
1100	Angeligasse	01102	611	843/76	11.04.2023	W	III	g, WGV	1 338,- €/m²	0,85%	1 349,- €/m²
1100	Columbusgasse	01101	197	585/1-2	24.05.2023	W	III	g	1 580,- €/m²	-4,72%	1 505,- €/m²
Durchschnitt									**1 609,- €/m²**		**rd. 1 690,- €/m²**

Ausreißer-Prüfung
Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35 % anzunehmen. Im ggst. Fall liegen keine statistischen Ausreißer vor.

Anteiliger Bodenwert Lokal Souterrain/Top Lokal
Für das **Lokal Souterrain/Top Lokal** ergibt sich daher auf Basis einer Nutzfläche von 132,30 m² und eines Faktors von 0,25 für die Lage im Souterrain ein **anteiliger Bodenwert** in Höhe von **rd. € 55.897,-.**

Anteiliger Bodenwert Lokal Souterrain/Top Lokal						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1134	B-LNr 56; 74/1046; WE an Lokal Souterrain/Top Lokal	132,30 m²	1 690,- €/m²	0,25	423,- €/m²	€ 55 897
Gesamt		132,30 m²			423,- €/m²	€ 55 897

Anteiliger Bodenwert Top 23
Für die Wohnung **Top 23** ergibt sich daher auf Basis einer Nutzfläche von 28,60 m² und eines Faktors von 1,10 für die Lage im 3. OG ein **anteiliger Bodenwert** in Höhe von **rd. € 53.167,-.**

Anteiliger Bodenwert Top 23						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1134	B-LNr 38; 26/1046; WE an Apartment 3. Stock/Top 23	28,60 m²	1 690,- €/m²	1,10	1 859,- €/m²	€ 53 167
Gesamt		28,60 m²			1 859,- €/m²	€ 53 167

4.3. Ertragswertverfahren

4.3.1. Miete/Rohertrag Top 23

Das ggst. Apartment Top 23 (3. Stock) ist zum Stichtag samt Inventar auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages vermietet. Der aktuelle **Nettomietzins beträgt € 795,30 p.m.** bzw. **€ 27,81 /m²**. Dies ergibt einen **Jahresrohertrag** iHv. **€ 9.544,-**.

Plausibilisierung
Klein-/Mikrowohnungen werden im Schnitt zu einem Nettomietzins zwischen rd. € 10,- bis € 16,- /m² angeboten. Möblierte Apartments/Mikrowohnungen (bis rd. 35m² tlw. mit Freiflächen) zur Kurzzeitvermietung werden in einer Bandbreite von rd. € 740,- bis € 1.000,- inkl. USt. angeboten.

4.3.2. Miete/Rohertrag Top Lokal

Ortsüblicher Mietzins - Angebote/Plausibilisierung
Folgende Angebote von Geschäftslokalen (Gastro) konnten im 10. Bezirk recherchiert werden.
Anmerkung: Alle Lokale befinden sich um Erdgeschoß.

Lage/Nähe	NFl	Anmerkungen	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m² p.m. NFl
1100 Wien, Favoritenstraße	241,50 m²	Gastronomielokal	€ 1 819,05 p.m.	€ 7,53 /m²
1100 Wien, k.A.	270,00 m²	Gastronomielokal	€ 1 800,00 p.m.	€ 6,67 /m²
1100 Wien, Nähe Raxstraße	200,00 m²	Gastronomielokal	€ 2 180,00 p.m.	€ 10,90 /m²
1100 Wien, Nähe Quellenstraße	180,00 m²	Gastronomielokal	€ 1 200,00 p.m.	€ 6,67 /m²
1100 Wien, k. A	90,86 m²	Gastronomielokal	€ 768,00 p.m.	€ 8,45 /m²
1100 Wien, Gellertgasse	180,00 m²	Gastronomielokal	€ 1 550,00 p.m.	€ 8,61 /m²
1100 Wien, Nähe Reumannplatz	94,37 m²	Gastronomielokal	€ 1 085,32 p.m.	€ 11,50 /m²
1100 Wien, Laaer Berg Straße	90,00 m²	Gastronomielokal	€ 834,92 p.m.	€ 9,28 /m²
1100 Wien, Neilreichgasse	429,00 m²	Gastronomielokal	€ 1 806,- /m²	€ 4,21 /m²
1100 Wien, Angeligasse	320,19 m²	Gastronomielokal	€ 2 567,- /m²	€ 8,02 /m²
1100 Wien, k. A	260,00 m²	Gastronomielokal	€ 1 800,00 p.m.	€ 6,92 /m²

Lt. Immobilien-Preisspiegel 2022 der WKO[5] liegen die durchschnittlichen Mieten für Geschäftslokale (Erdgeschoßfläche) in 1a-, 1b- und Nebenlagen im 10. Bezirk in folgenden Bandbreiten:

Immobilien-Preisspiegel 2023 Mieten Geschäftslokal - 1100 Wien			
Größe	1a-Lage	1b-Lage	Nebenlagen
bis 60 m²	€ 33,39 /m²	€ 12,58 /m²	€ 10,44 /m²
60 bis 150 m²	€ 24,48 /m²	€ 11,66 /m²	€ 9,29 /m²
über 150 m²	€ 15,19 /m²	€ 10,72 /m²	€ 6,85 /m²

Das ggst. Geschäftslokal wurde/ist zum Stichtag eigengenutzt bzw. bestandfrei. Unter Berücksichtigung der Lage im Gebäude (ausschließliche Souterrainlage, Eingang über den Innenhof mit Zugang über eine unattraktive Stahltreppe oder Lift oder über den Seiteneingang & allg. Stiegenhaus), der fast nicht gegebenen Sichtbarkeit von außen (keine Hinweisschilder vorhanden, nur Kellerfenster) und der vorhandenen Nebenflächen wird im ggst. Fall ein marktüblicher Mietzins iHv. € 6,00 /m² Nutzfläche (über das gesamte Lokal) in Ansatz gebracht. Dies ergibt einen monatlichen **Nettomietertrag[6] iHv. € 793,80 p.m.** und einen **Jahresrohertrag** von rd.**€ 9.526,- p.a.**

4.3.3. Bewirtschaftungskosten

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

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

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

[5] Die im Immobilien-Preisspiegel der WKO publizierten Werte sind Durchschnittswerte auf Bezirksebene und geben nur die allgemeinen Markttendenzen wieder, berücksichtigen jedoch nicht die kleinräumigen Preisdifferenzen innerhalb des Bezirkes.
[6] Unter Berücksichtigung der BK und die Instandhaltungskosten -Vorschreibung (BK inkl. Warmwasser. Strom, Heizkosten) und 20% USt. ergibt sich eine Gesamtmiete von rd. € 1.470,-/p.m.

Für die ggst. WE-Objekte wird das Mietausfallswagnis unter Berücksichtigung der Miete, etc. wie folgt in Ansatz gebracht:

Apartment 3. Stock/Top 23: 5,00%
Souterrainlokal Top Lokal: 4,00%

Für die ggst. WE-Objekte Top 23 und Top Lokal werden die Instandhaltungskosten mit

€ 12,00/m² p.a.

in Ansatz gebracht.

4.3.4. Kapitalisierungszinssatz[7]

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

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, je nach Liegenschaftsart, folgende Bandbreiten für den Kapitalisierungszinssatz:

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 %
Industrieliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2023

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

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

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab. Im ggst. Fall werden für die ggst. WE-Objekte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungskategorie, der Ausstattung und Erhaltung, der Mietansätze, etc. folgende Kapitalisierungszinssatze in Ansatz gebracht:

- Apartment 3. Stock/Top 23: 5,375 %
- Lokal Souterrain/Top Lokal: 4,500 % bei gemeinsamer Verwertung
  5,750 % bei getrennter Verwertung

[7] Entspricht dem Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1, 2022

4.3.5. Nutzungs-/Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise, zu erwartende Zeitspanne, von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude in Massivbauweise beträgt idR. rd. **80 Jahre.** Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, den erfolgten Umbau-/Sanierungsmaßnahmen, einer laufenden Instandhaltung und dem Erhaltungszustand zum Stichtag kann im ggst. Fall für das Wohnhaus von einer weiteren Restnutzungsdauer von rd. **50 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.6. Baumängel/Bauschäden

Das ggst. zu Wohnzwecken vermietete Apartment befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Zustand und das ggst. Lokal in einem ordentlichen Zustand mit div. Abnutzungen. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden (mit Ausnahme von tlw. gebrochenen Fliesen im Lokal), keine bewertungsrelevanten Baumängel/ Bauschäden vorgefunden.

4.4. Vergleichswertverfahren

Für das Vergleichswertverfahren werden sämtliche Kauftransaktionen der Apartments auf der ggst. Liegenschaft (2021 - aktuell) herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Ausreißer Prüfung I
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127 500 €	4 679,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93 000 €	4 913,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93 000 €	4 913,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95 000 €	5 413,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119 000 €	4 403,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124 000 €	4 615,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108 000 €	5 705,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118 000 €	4 398,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118 000 €	4 392,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124 000 €	4 615,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115 000 €	5 073,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120 000 €	5 293,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110 000 €	4 852,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130 000 €	4 842,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135 000 €	4 856,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160 000 €	5 872,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235 000 €	6 029,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160 000 €	5 594,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165 000 €	6 055,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215 000 €	5 516,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150 000 €	5 259,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150 000 €	5 245,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270 000 €	4 656,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93 000 €	4 072,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105 000 €	5 547,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120 000 €	5 293,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155 000 €	4 144,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190 000 €	4 873,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100 000 €	5 283,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100 000 €	5 698,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143 000 €	6 308,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135 000 €	5 032,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110 000 €	4 852,- €/m²	nein
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115 000 €	5 733,- €/m²	nein
Durchschnitt								**5 118,- €/m²**	

Bei den farblich hinterlegten Transaktionen handelt es sich um die ggst. WE-Objekte

Ausreißer-Prüfung
Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbandreite ist mit rd. 35 % anzunehmen. Im ggst. Fall liegen keine statistischen Ausreißer vor.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden im ggst. Fall Stichtagskorrekturen[8], Korrekturen hinsichtlich der Größe, Stockwerkslage, der Lage im Geschoß (Innenhof-/Straßenlage) und der Ausstattung mit Dachschrägen vorgenommen. *Anmerkung: Hinsichtlich der Konfiguration wurden keine Korrekturen vorgenommen, da die Konfiguration der Apartments tlw. ident bzw. sehr ähnlich ist. Hinsichtlich der Ausstattung und des Zustandes ist nach Ansicht des gef. SV auch von einer relativ vergleichbaren Situation auszugehen und erscheinen daher gesonderte Anpassungen ebenfalls nicht notwendig.*

Für die Geschoßlage wurden Anpassungen von ± 2,50% je Geschoß vorgenommen. Für die Ausrichtung/Lage im Geschoß (Straßen-, Innenhoflage) wurde eine Anpassung von ± 5,00% vorgenommen. Im Falle des Top 34 (Ausrichtung auf die Straße & Innenhof) erfolgte eine Anpassung von ± 2,50%. (Nicht) vorhandene Dachschrägen wurden mit einer Anpassung von ± 5,00% berücksichtigt. Die Größenanpassung erfolgte auf Basis einer intern entwickelten Funktion, mit welcher die VOs hinsichtlich ihrer Größe in Relation zum jeweiligen Bewertungsobjekt gesetzt werden. Stichtagsanpassungen wurden im Ausmaß von -10,00% bis 5,00% vorgenommen.

4.5. Vergleichswertverfahren Kfz-Stellplatz

Folgende zeitnahe Kauftransaktionen von PKW-Abstellplätzen aus der näheren Umgebung (als Stellplätze in Tiefgaragen gelegen) wurden herangezogen:

Vergleichswertverfahren - KFZ-Stellplätze

PLZ	GB	EZ	Adresse	Stellplatz	TZ	Stichtag	Korrigierter Kaufpreis [€]
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 1	1899/2022	03.08.2021	€ 40 000
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 2	1899/2022	03.08.2021	€ 40 000
1100	01101	42	Alxingergasse 48	Top 13	2388/2022	21.01.2022	€ 18 750
1100	01102	488	Hardtmuthgasse 63	Top 6	1578/2022	01.03.2022	€ 21 150
1100	01101	1449	Rotenhofgasse 46	Top 39	1677/2022	07.03.2022	€ 15 000
1100	01101	315	Erlachgasse 81	Top 9	1928/2022	22.03.2022	€ 15 000
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 82	2508/2022	04.05.2022	€ 17 250
1100	01102	380	Karmarschgasse 53	Top 1	2823/2022	01.06.2022	€ 18 000
1100	01101	3620	Erlachplatz 2	Top 130	3602/2022	02.06.2022	€ 18 000
1100	01102	552	Hardtmuthgasse 52	Top P4	2888/2022	21.06.2022	€ 17 180
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 65	2951/2022	29.06.2022	€ 17 250
1100	01102	1333	Inzersdorfer Straße 121	Top 5	3543/2022	29.07.2022	€ 21 750
1100	01102	4263	Laxenburger Straße 151	Top 8-4	3911/2022	16.08.2022	€ 21 750
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 83	3908/2022	17.08.2022	€ 16 675
1100	01102	169	Troststraße 39	Top 38	4834/2022	17.10.2022	€ 14 500
1100	01102	4084	Davidgasse 81	Top 120	5290/2022	24.11.2022	€ 10 875
1100	01101	1534	Senefeldergasse 8	Top 7	5441/2022	13.12.2022	€ 14 500
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 5	1384/2023	28.02.2023	€ 20 000

[8] auf Basis der Preisentwicklungen gem. den EHL-Wohnungsmarktberichten

Im ggst. Fall konnten, mit Ausnahme der farblich markierten Transaktionen (KFZ-Abstellplätze im Freien auf der ggst. Liegenschaft) nur (Tief)garagenplätze recherchiert werden. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden vor allem Anpassungen hinsichtlich, Stichtag, Stellplatzart, Größe und Nutzung/Verwendungszweck (Eigennutzung/Einzelabverkauf vs. Apartmentvermietung/Paketverkauf) vorgenommen. Zur Ableitung eines Vergleichswertes aus den Garagentransaktionen wird ein durchschnittlicher Abschlag von 50% vorgenommen. Die Nutzung der Stellplätze im Zusammenhang mit der Apartmentvermietung im Falle eines Paketverkaufs wird mit einem Zuschlag von 25% berücksichtigt.

4.6. Rechte und Lasten

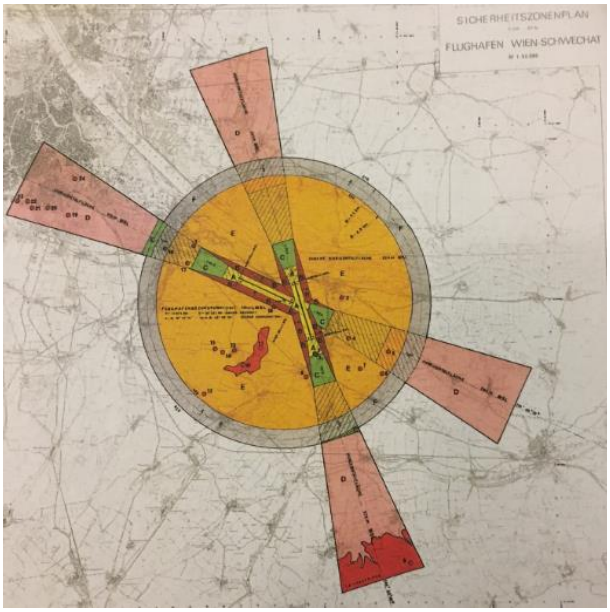
Folgende grundbücherliche Rechte und Lasten sind vorhanden.

<u>A2- Blatt</u>

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 2151/1974 Bauplatz (auf) Gst 818/88
   2  a 4862/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 818/87
         818/88
   4  a 6110/2021 Vereinbarung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem § 32
         WEG 2002 gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 2021-12-03
```

<u>A2-LNR 1:</u> Bauplatz auf GST 818/88
Die ggst. Liegenschaft ist bebaut und wurde dies im Rahmen der Bodenwertermittlung bereits berücksichtigt. Die ggst. Eintragung ist daher nicht (mehr) bewertungsrelevant.

<u>A2-LNR 2:</u> Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins. GST 818/88
Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Aufgrund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

A2-LNR 4: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
Gem. Pkt. IX des Wohnungseigentumsvertrages vom 03.12.2021 erfolgt die Aufteilung aller Aufwendung für die Liegenschaft gem. dem WEG nach dem Verhältnis der Nutzwerte des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zum gesamten Gesamtnutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte der Wohnhausanlage.
C-Blatt

```
26    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56
    a 1899/2022 Pfandurkunde 2022-02-17
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.700.000,--
        für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)
    b 5283/2022 Hypothekarklage (65 Cg 46/22g HG Wien)
28    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
    a 2330/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG f. ZRS Wien 16 Cg
        55/22h)
    b 4048/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
        CLNR 30
30    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
    a 4048/2022 4466/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
        zur Hereinbringung von vollstr EUR 28.943,29 samt jeweils 4
        % Z aus EUR 32,32 ab 2021-09-05, aus EUR 29,56 ab
        2021-09-05, aus EUR 632,01 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-09-05, aus EUR 202,65 ab 2021-09-05, aus EUR 332,36 ab
        2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 202,65 ab
        2021-09-05, aus EUR 340,43 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 413,39 ab
        2021-09-05, aus EUR 29,56 ab 2021-10-05, aus EUR 29,56 ab
        2021-10-05, aus EUR 632,01 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-10-05, aus EUR 202,65 ab 2021-10-05, aus EUR 332,36 ab
        2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 202,65 ab
        2021-10-05, aus EUR 340,43 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 413,39 ab
        2021-10-05, aus EUR 29,56 ab 2021-11-05, aus EUR 29,56 ab
        2021-11-05, aus EUR 632,01 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-11-05, aus EUR 202,65 ab 2021-11-05, aus EUR 332,36 ab
        2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 202,65 ab
        2021-11-05, aus EUR 340,43 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 413,39 ab
        2021-11-05, aus EUR 29,56 ab 2021-12-05, aus EUR 29,56 ab
        2021-12-05, aus EUR 632,01 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-12-05, aus EUR 202,65 ab 2021-12-05, aus EUR 332,36 ab
        2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 202,65 ab
        2021-12-05, aus EUR 340,43 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab
        2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 413,39 ab
        2021-12-05, aus EUR 34,31 ab 2022-01-05, aus EUR 34,31 ab
        2022-01-05, aus EUR 717,22 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab
        2022-01-05, aus EUR 230,35 ab 2022-01-05, aus EUR 377,76 ab
        2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 230,35 ab
        2022-01-05, aus EUR 386,98 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab
        2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 469,90 ab
        2022-01-05, aus EUR 34,31 ab 2022-02-05, aus EUR 34,31 ab
        2022-02-05, aus EUR 717,22 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab
        2022-02-05, aus EUR 230,35 ab 2022-02-05, aus EUR 377,76 ab
        2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 230,35 ab
        2022-02-05, aus EUR 386,98 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab
        2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 469,90 ab
        2022-02-05, aus EUR 34,31 ab 2022-03-05, aus EUR 34,31 ab
        2022-03-05, aus EUR 725,90 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab
        2022-03-05, aus EUR 233,24 ab 2022-03-05, aus EUR 382,51 ab
        2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 233,24 ab
        2022-03-05, aus EUR 391,83 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab
        2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 475,79 ab
        2022-03-05, aus EUR 34,31 ab 2022-04-05, aus EUR 34,31 ab
        2022-04-05, aus EUR 725,90 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab
        2022-04-05, aus EUR 233,24 ab 2022-04-05, aus EUR 382,51 ab
        2022-04-05, aus EUR 233,24 ab 2022-04-05, aus EUR 391,83 ab
        2022-04-05, aus EUR 242,57 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab
        2022-04-05, aus EUR 475,79 ab 2022-04-05, aus EUR 34,31 ab
```

```
        2022-05-05, aus EUR 34,31 ab 2022-05-05, aus EUR 725,90 ab
        2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 233,24 ab
        2022-05-05, aus EUR 382,51 ab 2022-05-05, aus EUR 233,24 ab
        2022-05-05, aus EUR 391,83 ab 2022-05-05, aus EUR 242,57 ab
        2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 475,79 ab
        2022-05-05, Kosten EUR 2.471,16 samt 4 % Z seit 2022-05-20,
        EUR 1.073,08 für
        Eigentümergemeinschaft Karmarschgasse 65, 1100 Wien
        24 E 32/22d
    b 4048/2022 Klage siehe CLNR 28
31    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
    a 4897/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (21 Cg 117/22p LG für ZRS Wien)
    b gelöscht
33    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
    a 5502/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 210.000,-- samt 4 % Z seit
        2022-07-29, Kosten EUR 7.970,03 samt 4 % Z seit 2022-10-12,
        EUR 1.902,44 für
        Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH
        (FN 421027h)
        24 E 44/22v
35    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
    a 1595/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
        (7 Cg 64/23t LG für ZRS Wien)
36    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56
    a 1939/2023 Rückstandsausweis 2023-05-23
        PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.331,52
        Zinsbetrag EUR 12,89, enthaltene Nebenforderung EUR 84,76,
        samt 4,63 % Z aus EUR 1.246,76 ab 2023-05-23,
        Kosten EUR 108,-- für
        Österreichische Gesundheitskasse
        24 E 24/23d
37    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56
    a 3636/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 722/23s)
```

C-LNR 26, 27, 29 und 36: Pfandrechte
Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar und sind daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 28, 30, 31, 35 und 37: Klagen und Einleitungen des Versteigerungsverfahrens
Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen von Klagen (der WE-Gemeinschaft) sowie der Einleitungen der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten
sind mit Ausnahme des Bestandverhältnisses (Top 23) nicht bekannt.

4.7. Marktanpassung

Angebot & Nachfrage
Der 10. Bezirk ist bei den Wohnungssuchenden je nach Lage durchschnittlich-sehr beliebt. Auf den div. Internetplattformen werden derzeit rd. 760 Eigentumswohnungen angeboten (davon rd. 145 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 25 m² bis 40 m²) und rd. 1100 mit einer Größe zwischen 50 m² und 60 m²). Bei den meisten Angeboten handelt es sich um Neubauprojekte zu Angebotspreisen von rd. € 5.600,-/m² bis rd. € 7.300,-/m².

Fehlende Fertigstellungsmeldung
Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde fehlt für die mit 13.11.2020 eingereichten Umbauarbeiten/Zusammenlegungen im 1. bis 5. Stock noch die Fertigstellungsmeldung. Da die Verkehrswertermittlung für die Apartments (mit Ausnahme von Top 23) über das Vergleichswertverfahren erfolgt ist und ausschließlich Kauftransaktionen von Apartments auf der ggst. Liegenschaft herangezogen wurden, für die ebenfalls noch keine Fertigstellungsmeldung vorhanden war/ist, ist hier keine weitere Anpassung vorzunehmen. Für das Apartment 23 (unbefristet vermietet) wurde das Ertragswertverfahren herangezogen und wurde das Thema der fehlenden Fertigstellungsmeldung im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt → daher auch keine weitere Anpassung notwendig.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)[9]
Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards
Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Immobilienpreise in Österreich 2023 - aktuelle Entwicklung[10]
„[…] Einen Trend im abgelaufenen Jahr 2022 kann man mit dem von Professor Feilmayr von der TU Wien erarbeiteten und der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex erkennen. Nach einer Flucht der Anleger in Realwerte bei gleichzeitigen Vorzieheffekten von kreditfinanzierten

[9] Quelle: https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/ vom 22.06.2022

[10] Quelle: https://www.infina.at/ratgeber/immobilienpreise-in-oesterreich/#c13698

Immobilienkäufen im Vorfeld der **Verschärfung der Wohnbaukreditvergaberichtlinien** in Österreich beschleunigte sich vom ersten auf das zweite Quartal der Anstieg auf Jahresbasis von 12,3 auf 13,1 % ehe **im dritten Quartal 2022 der** (zumindest vorläufige) **Preishöhepunkt** erreicht war.

Entwicklungen der Immobilienpreise im Jahr 2022:

- Vom vierten Quartal 2020 **bis dritten Quartal 2022** sind die durchschnittlichen **Wohnimmobilienpreise in Österreich zweistellig gestiegen.**
- Im dritten und vierten Quartal 2022 verlangsamte sich bundesweit der Anstieg der Wohnimmobilienpreise auf je 10,8 bzw. 5,2 %. Der Gesamtindex für Österreich ging vom Hoch bei 278,3 Punkten im dritten Quartal auf das vierte Quartal um 1,9 % auf 272,9 Punkte zurück.
- Der Preisboom bei Einfamilienhäusern außerhalb Wiens war abrupt beendet. Im vierten Quartal lag der Rückgang bei 2,7 %. Der Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahresquartal schrumpfte vom dritten auf das vierte Quartal 2022 von 12,5 auf 3,7 %
- Auffällig sind die **Performance-Unterschiede zwischen neuen und gebrauchten Wohnungen**. Beispielsweise in Wien standen im vierten Quartal 8,3 % bei neuen Wohnungen nur noch 2,8 % bei gebrauchten gegenüber.
- Ebenfalls war auch in Wien der Einfamilienhaus-Boom beendet. Auf ein Plus von 16,3 % im dritten Quartal folgte ein mageres Jahresplus von nur noch 4,0 %.

<u>Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)</u>
Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 und auch im Frühjahr/Sommer 2023 stark verändert haben. Mit der Erdgasknappheit, hohen Ölpreisen, zusätzlichen Lieferkettenunterbrechungen durch den Ukraine-Krieg beschleunigte sich die Inflation im Laufe des Jahres 2022 auf den höchsten Stand seit den frühen 60er Jahren. Seit August 2022 gelten zudem noch die restriktiven Immobilienkreditvergaberichtlinien der KIM-Verordnung für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen. Zudem hat die EZB nach der langen Nullzinsphase in den letzten Jahren den Leitzinssatz seit Juli 2022 bis September 2023 bereits zehn Mal auf das jetzige Rekordniveau von nunmehr 4,50% angehoben.

Zum Bewertungsstichtag und zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen ist in der zweiten Jahreshälfte 2022 und auch im ersten Halbjahr 2023 zurückgegangen. Es kann am Markt festgestellt werden, dass eigentlich alle Objektkategorien – als Resultat der erschwerten Finanzierungsanforderungen – einen (gewissen) Nachfrageeinbruch verzeichnen und mit einem längeren Verwertungszeitraum gerechnet werden kann/muss. Zeitgleich kann, aufgrund der überdurchschnittlich hohen Inflation, von einer Erosion der realen Kaufpreise ausgegangen werden.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unter-

stellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Nach Ansicht des gef. SV wurde die gegenwärtige Situation zum Stichtag bereits im Vergleichswertverfahren bzw. im Ertragswertverfahren berücksichtigt und ist deshalb keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert bei Einzelverwertung

5.1.1. Verkehrswert von Apartment 2. Stock/Top 18 (BLNR 33)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.		Resultat
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	7,25%	5.018,- €/m²	nein	5.018,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	6,25%	5.220,- €/m²	nein	5.220,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	8,75%	5.343,- €/m²	nein	5.343,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	3,00%	5.576,- €/m²	nein	5.576,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	9,75%	4.832,- €/m²	nein	4.832,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	7,25%	4.949,- €/m²	nein	4.949,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	-1,25%	5.634,- €/m²	nein	5.634,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	9,75%	4.827,- €/m²	nein	4.827,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	9,75%	4.820,- €/m²	nein	4.820,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	7,25%	4.949,- €/m²	nein	4.949,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	8,00%	5.479,- €/m²	nein	5.479,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	0,50%	5.320,- €/m²	nein	5.320,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	10,50%	5.362,- €/m²	nein	5.362,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	4,75%	5.072,- €/m²	nein	5.072,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	0,00%	4.856,- €/m²	nein	4.856,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	-2,75%	5.710,- €/m²	nein	5.710,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	6,00%	6.390,- €/m²	nein	6.390,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	-2,25%	5.469,- €/m²	nein	5.469,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	-5,25%	5.737,- €/m²	nein	5.737,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	3,50%	5.709,- €/m²	nein	5.709,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	-4,75%	5.010,- €/m²	nein	5.010,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-7,25%	4.865,- €/m²	nein	4.865,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	5,25%	4.900,- €/m²	nein	4.900,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-7,00%	3.787,- €/m²	nein	3.787,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	-3,75%	5.339,- €/m²	nein	5.339,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	-2,00%	5.187,- €/m²	nein	5.187,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	13,00%	4.683,- €/m²	nein	4.683,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	8,50%	5.287,- €/m²	nein	5.287,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-6,25%	4.952,- €/m²	nein	4.952,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	-4,50%	5.442,- €/m²	nein	5.442,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-14,50%	5.393,- €/m²	nein	5.393,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	-2,75%	4.893,- €/m²	nein	4.893,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-4,50%	4.634,- €/m²	nein	4.634,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	6,75%	6.120,- €/m²	nein	6.120,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**5.199,- €/m²**		**5.199,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 18			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	5.199
= Vergleichswert	27,80 m²	€	144.529
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	144.529
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 18		**€**	**144.529**
Vergleichswert Top 18 - gerundet		**€**	**145.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 33, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 2. Stock/Top 18, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 145.000,-.

5.1.2. Verkehrswert Zubehör - Top 18

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 18, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 2.500,-

5.1.3. Verkehrswert von Apartment 3. Stock/Top 19 (BLNR 34)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	10,00%	5.147,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	9,00%	5.355,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	11,50%	5.478,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	5,75%	5.724,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	12,50%	4.953,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	9,75%	5.065,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	1,50%	5.791,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	12,25%	4.937,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	12,25%	4.929,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	9,75%	5.065,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	10,75%	5.618,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	3,25%	5.465,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	13,25%	5.495,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	7,25%	5.193,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	2,75%	4.990,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	0,00%	5.872,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	8,75%	6.556,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	0,50%	5.622,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	-2,50%	5.904,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	6,25%	5.860,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	-2,00%	5.154,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-4,50%	5.009,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	7,75%	5.017,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-4,25%	3.899,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	-1,00%	5.491,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	0,75%	5.333,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	15,75%	4.797,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	11,25%	5.421,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-3,50%	5.098,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	-1,75%	5.598,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-11,75%	5.567,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	-0,25%	5.019,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-1,75%	4.767,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**5.316,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 19			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	5.316
= Vergleichswert	27,25 m²	€	144.866
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	144.866
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 19		**€**	**144.866**
Vergleichswert Top 19 - gerundet		**€**	**145.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 34, 25/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 19, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 145.000,-.

5.1.4. Verkehrswert Zubehör - Top 19

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 19, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 2.500,-

5.1.5. Verkehrswert von Apartment 3. Stock/Top 22 (BLNR 37)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	1,50%	4.749,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	0,50%	4.937,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	3,00%	5.060,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	-2,75%	5.264,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	4,00%	4.579,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	1,25%	4.673,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	-7,00%	5.306,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	3,75%	4.563,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	3,75%	4.556,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	1,25%	4.673,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	2,25%	5.187,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	-5,25%	5.015,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	4,75%	5.083,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	-1,25%	4.781,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	-5,75%	4.577,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	-8,50%	5.372,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	0,00%	6.029,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	-8,00%	5.147,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	-11,00%	5.389,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	-2,50%	5.378,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	-10,50%	4.707,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-13,00%	4.563,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	-1,00%	4.609,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-12,75%	3.553,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	-9,50%	5.020,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	-7,75%	4.883,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	7,00%	4.434,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	2,50%	4.995,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-12,00%	4.649,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	-10,25%	5.114,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-20,25%	5.031,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	-8,75%	4.591,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-10,25%	4.355,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**4.894,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 22			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	4.894
= Vergleichswert	38,98 m²	€	190.753
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	190.753
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 22		**€**	**190.753**
Vergleichswert Top 22 - gerundet		**€**	**191.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 37, 41/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 22, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 191.000,-.

5.1.6. Verkehrswert Zubehör - Top 22

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 22, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 3.000,-

5.1.7. Verkehrswert von Apartment 3. Stock/Top 23 (BLNR 38)

Ertragswertverfahren Top 23				
Nettomiete p.m.	28,60 m²	27,81 €/m²		795,30 € p.m.
Jahresrohertrag				9.544 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m²	MAW 5,00%	-	820 €
= Liegenschaftsreinertrag				8.723 €
- Verzinsung Bodenwert	€ 53.167	5,375%	-	2.858 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				5.865 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	5,375%		17,2471
= Gebäudeertragswert				101.163 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				101.163 €
+ Bodenwert	28,60 m²	1.859 €/m²		53.167 €
Ertragswert				154.330 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				154.330 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				154.330 €
Verkehrswert gerundet				**154.000 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		28,60 m²	5.385 €/m²
Bruttorendite	154.000 €	9.544 €/m² p.a.	6,20%

Der **Verkehrswert** der BLNR 38, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 3. Stock/Top 23, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 154.000,-.

5.1.8. Verkehrswert Zubehör - Top 23

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 23, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 2.500,-

5.1.9. Verkehrswert von Apartment 4. Stock/Top 24 (BLNR 39)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	12,50%	5.264,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	11,50%	5.478,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	14,00%	5.601,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	8,25%	5.860,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	15,00%	5.063,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	12,25%	5.180,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	4,00%	5.933,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	14,75%	5.047,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	14,75%	5.039,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	12,25%	5.180,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	13,25%	5.745,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	5,75%	5.598,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	15,75%	5.616,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	9,75%	5.314,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	5,25%	5.111,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	-2,50%	5.725,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	6,25%	6.406,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	-2,00%	5.483,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	0,00%	6.055,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	8,75%	5.998,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	0,50%	5.286,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-2,00%	5.140,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	10,25%	5.133,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-1,75%	4.001,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	1,50%	5.630,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	3,25%	5.465,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	18,25%	4.901,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	13,75%	5.543,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-6,00%	4.966,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	0,75%	5.741,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-9,25%	5.724,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	2,25%	5.145,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-4,25%	4.646,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**5.399,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 24			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	5.399
= Vergleichswert	27,25 m²	€	147.130
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	147.130
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 24		**€**	**147.130**
Vergleichswert Top 24 - gerundet		**€**	**147.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 39, 25/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 24, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 147.000,-.

5.1.10. Verkehrswert Zubehör - Top 24

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 24, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 2.500,-

5.1.11. Verkehrswert von Apartment 4. Stock/Top 27 (BLNR 42)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	4,00%	4.866,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	3,00%	5.060,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	5,50%	5.183,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	-0,25%	5.400,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	6,50%	4.689,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	3,75%	4.788,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	-4,50%	5.448,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	6,25%	4.673,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	6,25%	4.666,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	3,75%	4.788,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	4,75%	5.314,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	-2,75%	5.148,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	7,25%	5.204,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	1,25%	4.902,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	-3,25%	4.698,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	-11,00%	5.226,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	-2,50%	5.878,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	-10,50%	5.007,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	-8,50%	5.540,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	0,00%	5.516,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	-8,00%	4.839,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-10,50%	4.694,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	1,50%	4.726,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-10,25%	3.654,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	-7,00%	5.158,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	-5,25%	5.015,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	9,50%	4.538,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	5,00%	5.117,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-14,50%	4.517,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	-7,75%	5.256,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-17,75%	5.188,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	-6,25%	4.717,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-12,75%	4.234,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**4.977,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 27			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	4.977
= Vergleichswert	38,98 m²	€	193.992
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	193.992
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top27		**€**	**193.992**
Vergleichswert Top 27 - gerundet		**€**	**194.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 42, 42/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 27, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 194.000,-.

5.1.12. Verkehrswert Zubehör - Top 27

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 27, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 3.000,-

5.1.13. Verkehrswert von Apartment 4. Stock/Top 28 (BLNR 43)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	12,00%	5.240,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	11,00%	5.453,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	13,50%	5.576,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	7,75%	5.833,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	14,50%	5.041,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	12,00%	5.169,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	3,50%	5.905,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	14,50%	5.036,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	14,50%	5.028,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	12,00%	5.169,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	12,75%	5.720,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	5,25%	5.571,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	15,25%	5.592,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	9,50%	5.302,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	4,75%	5.087,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	-3,00%	5.695,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	5,75%	6.375,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	-2,50%	5.455,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	-0,50%	6.025,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	8,25%	5.971,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	0,00%	5.259,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-2,50%	5.114,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	9,75%	5.110,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-2,25%	3.980,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	1,00%	5.602,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	2,75%	5.439,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	17,75%	4.880,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	13,25%	5.519,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-6,50%	4.939,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	0,25%	5.712,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-9,75%	5.693,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	2,00%	5.132,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-4,75%	4.622,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**5.377,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 28			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	5.377
= Vergleichswert	28,52 m²	€	153.340
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	153.340
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 28		**€**	**153.340**
Vergleichswert Top 28 - gerundet		**€**	**153.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 43, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 4. Stock/Top 28, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 153.000,-.

5.1.14. Verkehrswert Zubehör - Top 28

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 28, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 2.500,-

5.2. Verkehrswert von Apartment 5. Stock/Top 33 (BLNR 48)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	14,50%	5.357,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	13,50%	5.576,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	16,00%	5.699,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	10,25%	5.968,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	17,00%	5.151,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	14,50%	5.284,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	6,00%	6.048,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	16,75%	5.135,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	17,00%	5.138,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	14,50%	5.284,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	15,25%	5.846,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	7,75%	5.704,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	17,75%	5.714,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	11,75%	5.411,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	7,25%	5.208,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	4,50%	6.136,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	13,25%	6.828,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	5,00%	5.874,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	2,00%	6.176,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	10,75%	6.109,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	2,50%	5.391,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	0,00%	5.245,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	12,25%	5.226,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	0,25%	4.082,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	3,50%	5.741,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	5,25%	5.571,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	20,25%	4.984,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	15,75%	5.641,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	1,00%	5.335,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	2,75%	5.855,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-7,25%	5.851,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	4,25%	5.246,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	2,75%	4.986,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**5.540,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 33			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	5.540
= Vergleichswert	28,60 m²	€	158.441
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	158.441
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 33		**€**	**158.441**
Vergleichswert Top 33 - gerundet		**€**	**158.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 48, 26/1046 Anteile, WE an Apartment 5. Stock/Top 33, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 158.000,-.

5.2.1. Verkehrswert Zubehör - Top 33

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 33, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 2.500,-

5.2.2. Verkehrswert von Apartment Dachgeschoß/Top 34 (BLNR 49)

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Plausib. Prüf.
GB	EZ	Top	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 6	6110/2021	02.03.2021	1. Stock	27,25 m²	127.500 €	4.679,- €/m²	7,00%	5.006,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 16	6110/2021	05.03.2021	2. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	6,00%	5.208,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 8	6110/2021	05.03.2021	1. Stock	18,93 m²	93.000 €	4.913,- €/m²	8,50%	5.330,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 13	6110/2021	09.03.2021	1. Stock	17,55 m²	95.000 €	5.413,- €/m²	2,75%	5.562,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 4	247/2022	30.03.2021	HP	27,03 m²	119.000 €	4.403,- €/m²	9,50%	4.821,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 11	6110/2021	30.03.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	7,00%	4.938,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 31	6110/2021	30.03.2021	5. Stock	18,93 m²	108.000 €	5.705,- €/m²	-1,50%	5.620,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 2	6110/2021	11.05.2021	HP	26,83 m²	118.000 €	4.398,- €/m²	9,50%	4.816,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 3	6110/2021	11.05.2021	HP	26,87 m²	118.000 €	4.392,- €/m²	9,50%	4.809,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 12	6110/2021	11.05.2021	1. Stock	26,87 m²	124.000 €	4.615,- €/m²	7,00%	4.938,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 15	6110/2021	11.05.2021	2. Stock	22,67 m²	115.000 €	5.073,- €/m²	7,75%	5.466,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 30	6110/2021	11.05.2021	5. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	0,25%	5.307,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 7	6110/2021	18.05.2021	1. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	10,25%	5.350,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 14	6110/2021	28.05.2021	2. Stock	26,85 m²	130.000 €	4.842,- €/m²	4,50%	5.060,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 18	1899/2022	03.08.2021	2. Stock	27,80 m²	135.000 €	4.856,- €/m²	-0,25%	4.844,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 19	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	27,25 m²	160.000 €	5.872,- €/m²	-3,00%	5.695,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 22	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	38,98 m²	235.000 €	6.029,- €/m²	5,75%	6.375,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 23	1899/2022	03.08.2021	3. Stock	28,60 m²	160.000 €	5.594,- €/m²	-2,50%	5.455,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 24	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	27,25 m²	165.000 €	6.055,- €/m²	-5,50%	5.722,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 27	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	38,98 m²	215.000 €	5.516,- €/m²	3,25%	5.695,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 28	1899/2022	03.08.2021	4. Stock	28,52 m²	150.000 €	5.259,- €/m²	-5,00%	4.996,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 33	1899/2022	03.08.2021	5. Stock	28,60 m²	150.000 €	5.245,- €/m²	-7,50%	4.851,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 34	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	57,99 m²	270.000 €	4.656,- €/m²	4,75%	4.877,- €/m²
01102	1134	Apartment Dachgeschoß/Top 35	1899/2022	03.08.2021	Dachgeschoß	22,84 m²	93.000 €	4.072,- €/m²	-2,25%	3.980,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 26	633/2022	17.08.2021	4. Stock	18,93 m²	105.000 €	5.547,- €/m²	-4,00%	5.325,- €/m²
01102	1134	Apartment 4. Stock/Top 25	6110/2021	17.08.2021	4. Stock	22,67 m²	120.000 €	5.293,- €/m²	-2,25%	5.174,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1	618/2022	26.08.2021	HP	37,40 m²	155.000 €	4.144,- €/m²	12,75%	4.673,- €/m²
01102	1134	Apartment 2. Stock/Top 17	619/2022	11.10.2021	2. Stock	38,99 m²	190.000 €	4.873,- €/m²	8,25%	5.275,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 21	3253/2022	05.04.2022	3. Stock	18,93 m²	100.000 €	5.283,- €/m²	-6,50%	4.939,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 5	3253/2022	05.04.2022	HP	17,55 m²	100.000 €	5.698,- €/m²	-4,75%	5.427,- €/m²
01102	1134	Apartment 5. Stock/Top 29	3254/2022	19.04.2022	5. Stock	22,67 m²	143.000 €	6.308,- €/m²	-14,75%	5.377,- €/m²
01102	1134	Apartment 1. Stock/Top 10	3256/2022	09.06.2022	1. Stock	26,83 m²	135.000 €	5.032,- €/m²	-3,00%	4.881,- €/m²
01102	1134	Apartment 3. Stock/Top 20	3539/2022	15.06.2022	3. Stock	22,67 m²	110.000 €	4.852,- €/m²	-4,75%	4.622,- €/m²
01102	1134	Apartment Hochparterre/Top 1a	1384/2023	28.02.2023	HP	20,06 m²	115.000 €	5.733,- €/m²	-3,00%	5.561,- €/m²
Durchschnitt								**5.118,- €/m²**		**5.176,- €/m²**

Vergleichswertverfahren Top 34			
Vergleichswert nach Korrekturen		€	5.176
= Vergleichswert	57,99 m²	€	300.140
+/- Rechte und Lasten		€	-
= Zwischenwert		€	300.140
+/- Marktanpassung		€	-
Vergleichswert Top 34		**€**	**300.140**
Vergleichswert Top 34 - gerundet		**€**	**300.000**

Der **Verkehrswert** der BLNR 49, 51/1046 Anteile, WE an Apartment Dachgeschoß/Top 34, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 300.000,-.

5.2.3. Verkehrswert Zubehör - Top 34

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Top 34, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 3.500,-

5.2.4. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien/Top PKW 1 (BLNR 51)

Vergleichswertverfahren - KFZ-Stellplätze										
PLZ	GB	EZ	Adresse	Stellplatz	TZ	Stichtag	Fläche	Kaufpreis [€]	Korrektur Gesamt	Korrigierter Kaufpreis [€]
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 1	1899/2022	03.08.2021	12,50 m²	€ 40.000	0,00%	€ 40.000
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 2	1899/2022	03.08.2021	12,50 m²	€ 40.000	0,00%	€ 40.000
1100	01101	42	Alxingergasse 48	Top 13	2388/2022	21.01.2022	k. A.	€ 25.000	-50,00%	€ 12.500
1100	01102	488	Hardtmuthgasse 63	Top 6	1578/2022	01.03.2022	k. A.	€ 28.200	-50,00%	€ 14.100
1100	01101	1449	Rotenhofgasse 46	Top 39	1677/2022	07.03.2022	k. A.	€ 20.000	-50,00%	€ 10.000
1100	01101	315	Erlachgasse 81	Top 9	1928/2022	22.03.2022	k. A.	€ 20.000	-50,00%	€ 10.000
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 82	2508/2022	04.05.2022	k. A.	€ 23.000	-50,00%	€ 11.500
1100	01102	380	Karmarschgasse 53	Top 1	2823/2022	01.06.2022	13,50 m²	€ 24.000	-50,00%	€ 12.000
1100	01101	3620	Erlachplatz 2	Top 130	3602/2022	02.06.2022	k.A.	€ 24.000	-50,00%	€ 12.000
1100	01102	552	Hardtmuthgasse 52	Top P4	2888/2022	21.06.2022	k.A.	€ 22.907	-50,00%	€ 11.453
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 65	2951/2022	29.06.2022	12,90 m²	€ 23.000	-50,00%	€ 11.500
1100	01102	1333	Inzersdorfer Straße 121	Top 5	3543/2022	29.07.2022	12,50 m²	€ 30.000	-52,50%	€ 14.250
1100	01102	4263	Laxenburger Straße 151	Top 8-4	3911/2022	16.08.2022	12,50 m²	€ 30.000	-52,50%	€ 14.250
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 83	3908/2022	17.08.2022	13,07 m²	€ 23.000	-52,50%	€ 10.925
1100	01102	169	Troststraße 39	Top 38	4834/2022	17.10.2022	k.A.	€ 20.000	-52,50%	€ 9.500
1100	01102	4084	Davidgasse 81	Top 120	5290/2022	24.11.2022	12,33 m²	€ 15.000	-52,50%	€ 7.125
1100	01101	1534	Senefeldergasse 8	Top 7	5441/2022	13.12.2022	k.A.	€ 20.000	-52,50%	€ 9.500
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 5	1384/2023	28.02.2023	12,50 m²	€ 20.000	0,00%	€ 20.000
Vergleichswert Stellplatz										**€ 15.034**

Vergleichswertverfahren KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1		
Vergleichswert nach Korrekturen	€	15.034
= Vergleichswert	€	15.034
+/- Rechte und Lasten	€	-
= Zwischenwert	€	15.034
+/- Marktanpassung	€	-
Vergleichswert KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1	€	15.034
Vergleichswert KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1 (gerundet)	€	15.000

Der **Verkehrswert** der BLNR 51, 6/1046 Anteile, WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/ Top PKW 1, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 15.000,-.

5.2.5. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien /Top PKW 2 (BLNR 52)

Vergleichswertverfahren KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2		
Vergleichswert nach Korrekturen	€	15.034
= Vergleichswert	€	15.034
+/- Rechte und Lasten	€	-
= Zwischenwert	€	15.034
+/- Marktanpassung	€	-
Vergleichswert KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2	€	15.034
Vergleichswert KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2 (gerundet)	€	15.000

Der **Verkehrswert** der BLNR 52, 6/1046 Anteile, WE an Abstellplatz f. KFZ i. Freien Hof/ Top PKW 2, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 15.000,-.

5.2.6. Verkehrswert von Lokal Souterrain/Top Lokal (BLNR 56)

Ertragswertverfahren Lokal Souterrain				
Nettomiete p.m.	132,30 m²	6,00 €/m²		793,80 € p.m.
Jahresrohertrag				9.526 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m²	MAW 4,00%	-	1.969 €
= Liegenschaftsreinertrag				7.557 €
- Verzinsung Bodenwert	€ 55.897	5,750%	-	3.214 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				4.343 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	5,750%		16,3288
= Gebäudeertragswert				70.914 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				70.914 €
+ Bodenwert	132,30 m²	423 €/m²		55.897 €
Ertragswert				126.811 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				126.811 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				126.811 €
Verkehrswert gerundet				**127.000 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		132,30 m²	960 €/m²
Bruttorendite	127.000 €	9.526 €/m² p.a.	7,50%

Der **Verkehrswert** der BLNR 56, 74/1046 Anteile, WE an Lokal Souterrain, Top Lokal, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 127.000,-.

5.2.7. Verkehrswert Zubehör - Lokal Souterrain

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs im Lokal Souterrain, auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag

rd. € 12.500,-

5.3. Verkehrswert bei gemeinsamer Verwertung

Auftragsgemäß soll der gef. SV auch dazu Stellung nehmen, ob bei gemeinsamer Versteigerung der WE-Objekte voraussichtlich ein höherer Erlös zu erzielen sein wird.

Nach Ansicht des gef. SV ergibt sich bei den Apartments hinsichtlich des Verkehrswertes kein Wertunterschied bei einer Einzelverwertung bzw. einer gemeinsamen Verwertung. Hinsichtlich der KFZ-Abstellplätze und des Gastrolokals im Souterrain erscheint eine gemeinsame Verwertung allerdings vorteilhafter → siehe nachfolgend.

5.3.1. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien/Top PKW 1 (BLNR 51)

Vergleichswertverfahren - KFZ-Stellplätze

PLZ	GB	EZ	Adresse	Stellplatz	TZ	Stichtag	Fläche	Kaufpreis [€]	Korrektur Gesamt	Korrigierter Kaufpreis [€]
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 1	1899/2022	03.08.2021	12,50 m²	€ 40.000	0,00%	€ 40.000
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 2	1899/2022	03.08.2021	12,50 m²	€ 40.000	0,00%	€ 40.000
1100	01101	42	Alxingergasse 48	Top 13	2388/2022	21.01.2022	k.A.	€ 25.000	-25,00%	€ 18.750
1100	01102	488	Hardtmuthgasse 63	Top 6	1578/2022	01.03.2022	k.A.	€ 28.200	-25,00%	€ 21.150
1100	01101	1449	Rotenhofgasse 46	Top 39	1677/2022	07.03.2022	k.A.	€ 20.000	-25,00%	€ 15.000
1100	01101	315	Erlachgasse 81	Top 9	1928/2022	22.03.2022	k.A.	€ 20.000	-25,00%	€ 15.000
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 82	2508/2022	04.05.2022	k.A.	€ 23.000	-25,00%	€ 17.250
1100	01102	380	Karmarschgasse 53	Top 1	2823/2022	01.06.2022	13,50 m²	€ 24.000	-33,00%	€ 16.080
1100	01101	3620	Erlachplatz 2	Top 130	3602/2022	02.06.2022	k.A.	€ 24.000	-25,00%	€ 18.000
1100	01102	552	Hardtmuthgasse 52	Top P4	2888/2022	21.06.2022	k.A.	€ 22.907	-25,00%	€ 17.180
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 65	2951/2022	29.06.2022	12,90 m²	€ 23.000	-29,00%	€ 16.330
1100	01102	1333	Inzersdorfer Straße 121	Top 5	3543/2022	29.07.2022	12,50 m²	€ 30.000	-27,50%	€ 21.750
1100	01102	4263	Laxenburger Straße 151	Top 8-4	3911/2022	16.08.2022	12,50 m²	€ 30.000	-27,50%	€ 21.750
1100	01102	4084	Gußriegelstraße 15	Top 83	3908/2022	17.08.2022	13,07 m²	€ 23.000	-31,50%	€ 15.755
1100	01102	169	Troststraße 39	Top 38	4834/2022	17.10.2022	k.A.	€ 20.000	-27,50%	€ 14.500
1100	01102	4084	Davidgasse 81	Top 120	5290/2022	24.11.2022	12,33 m²	€ 15.000	-27,50%	€ 10.875
1100	01101	1534	Senefeldergasse 8	Top 7	5441/2022	13.12.2022	k.A.	€ 20.000	-27,50%	€ 14.500
1100	01102	1134	Karmarschgasse 65	Kfz-Stp 5	1384/2023	28.02.2023	12,50 m²	€ 20.000	0,00%	€ 20.000
Vergleichswert Stellplatz										**€ 19.659**

Vergleichswertverfahren KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1	
Mittelwert der Vergleichsobjekte	**€ 19.659**
= Vergleichswert	**€ 19.659**
+/- Rechte und Lasten	€ -
= Zwischenwert	**€ 19.659**
+/- Marktanpassung	€ -
Vergleichswert KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1	**€ 19.659**

5.3.2. Verkehrswert Abstellplatz f. KFZ i. Freien /Top PKW 2 (BLNR 52)

Vergleichswertverfahren KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2	
Mittelwert der Vergleichsobjekte	**€ 19.659**
= Vergleichswert	**€ 19.659**
+/- Rechte und Lasten	€ -
= Zwischenwert	**€ 19.659**
+/- Marktanpassung	€ -
Vergleichswert KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2	**€ 19.659**

5.3.3. Verkehrswert von Lokal Souterrain/Top Lokal (BLNR 56)

Ertragswertverfahren Lokal Souterrain				
Nettomiete p.m.	132,30 m²	6,00 €/m²		793,80 € p.m.
Jahresrohertrag				9.526 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m²	MAW 4,00%	-	1.969 €
= Liegenschaftsreinertrag				7.557 €
- Verzinsung Bodenwert	€ 55.897	4,50%	-	2.515 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				5.042 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	4,50%		19,7620
= Gebäudeertragswert				99.632 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				99.632 €
+ Bodenwert	132,30 m²	423 €/m²		55.897 €
Ertragswert				155.529 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				155.529 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				**155.529 €**

Somit ergibt sich bei gemeinsamer Verwertung der ggst. WE- Objekte der Verkehrswert nach Ansicht des gef. SV wie folgt:

B-LNR	WE-Objekt	Vergleichswert gemeinsame Verw.	Ertragswert gemeinsame Verw.
33	Apartment 2. Stock/Top 18	144.529 €	
34	Apartment 3. Stock/Top 19	144.866 €	
37	Apartment 3. Stock/Top 22	190.753 €	
38	Apartment 3. Stock/Top 23		154.330 €
39	Apartment 4. Stock/Top 24	147.130 €	
42	Apartment 4. Stock/Top 27	193.992 €	
43	Apartment 4. Stock/Top 28	153.340 €	
48	Apartment 5. Stock/Top 33	158.441 €	
49	Apartment Dachgeschoß/Top 34	300.140 €	
51	KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1	19.659 €	
52	KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2	19.659 €	
56	Lokal Souterrain/Top Lokal		155.529 €
Vergleichswert/Ertragswert		**1.472.511 €**	**309.859 €**
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			1.782.370 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswert bei gemeinsamer Verwertung			1.782.370 €
Verkehrswert bei gemeinsamer Verwertung - gerundet			**1.782.000 €**

Der **Verkehrswert** der BLNR 33, 34, 37, 38, 39, 42, 43, 48, 49, 51, 52 und 56, verbunden mit WE an den Apartments 18, 19, 22, 23, 24, 27, 28, 33, 34, den Abstellplätzen f. KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1 und 2 und an dem Lokal Souterrain, Top Lokal auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag bei gemeinsamer Verwertung

rd. € 1.782.000,-

Hinsichtlich des Zubehörs ergibt sich kein Unterschied bei einer gemeinsamen Verwertung.

Der **Verkehrswert** des vorhandenen Zubehörs in den Apartments 18, 19, 22, 23, 24, 27, 28, 33, 34 und im Lokal Souterrain, Top Lokal auf der Liegenschaft, GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1134, an der Adresse 1100 Wien, Karmarschgasse 65, beträgt zum Stichtag bei gemeinsamer Verwertung

rd. € 37.000,-

5.4. Zusammenfassung/Überblick

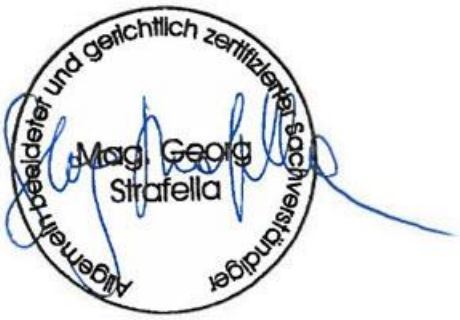
B-LNR	WE-Objekt	Verkehrswert Einzelverwertung	Verkehrswert gemeinsame Verw.
33	Apartment 2. Stock/Top 18	145.000 €	144.529 €
34	Apartment 3. Stock/Top 19	145.000 €	144.866 €
37	Apartment 3. Stock/Top 22	191.000 €	190.753 €
38	Apartment 3. Stock/Top 23	154.000 €	154.330 €
39	Apartment 4. Stock/Top 24	147.000 €	147.130 €
42	Apartment 4. Stock/Top 27	194.000 €	193.992 €
43	Apartment 4. Stock/Top 28	153.000 €	153.340 €
48	Apartment 5. Stock/Top 33	158.000 €	158.441 €
49	Apartment Dachgeschoß/Top 34	300.000 €	300.140 €
51	KFZ i. Freien Hof/Top PKW 1	15.000 €	19.659 €
52	KFZ i. Freien Hof/Top PKW 2	15.000 €	19.659 €
56	Lokal Souterrain/Top Lokal	127.000 €	155.529 €
Summe der gerundeten Verkehrswerte		**1.744.000 €**	**1.782.000 €**

B-LNR	WE-Objekt	Wert d. Zubehörs	Wert d. Zubehörs
33	Apartment 2. Stock/Top 18	2.500 €	2.500 €
34	Apartment 3. Stock/Top 19	2.500 €	2.500 €
37	Apartment 3. Stock/Top 22	3.000 €	3.000 €
38	Apartment 3. Stock/Top 23	2.500 €	2.500 €
39	Apartment 4. Stock/Top 24	2.500 €	2.500 €
42	Apartment 4. Stock/Top 27	3.000 €	3.000 €
43	Apartment 4. Stock/Top 28	2.500 €	2.500 €
48	Apartment 5. Stock/Top 33	2.500 €	2.500 €
49	Apartment Dachgeschoß/Top 34	3.500 €	3.500 €
56	Lokal Souterrain/Top Lokal	12.500 €	12.500 €
Summe der gerundeten Verkehrswerte		**37.000 €**	**37.000 €**

Verkehrswert gesamt	**1.781.000 €**	**1.819.000 €**

Auf Basis der erfolgten Berechnungen ergibt sich nach Ansicht des gef. SVs im Falle einer gemeinsamen Verwertung (Paketverwertung) der ggst. WE-Objekte insgesamt ein leicht höherer Verkehrswert. Die Differenz beträgt allerdings nur rd. 2,20% und liegt dies in einer ortsüblichen Bandbreite.

Wien, am 24.11.2023



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt EINLAGEZAHL 1134
BEZIRKSGERICHT Favoriten

****
Letzte TZ 3636/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
818/88		GST-Fläche	518	
		Bauf.(10)	360	
		Bauf.(20)	158	Karmarschgasse 65

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
1 a 2151/1974 Bauplatz (auf) Gst 818/88
2 a 4862/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 818/87 818/88
4 a 6110/2021 Vereinbarung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 2021-12-03
********** B **********
33 ANTEIL: 26/1046
Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien 1010
b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 2. Stock/Top 18
c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
d gelöscht
34 ANTEIL: 25/1046
Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien 1010
b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 3. Stock/Top 19
c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
d gelöscht
37 ANTEIL: 41/1046
Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien 1010
b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 3. Stock/Top 22
c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
d gelöscht

```
38 ANTEIL: 26/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 3. Stock/Top 23
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
39 ANTEIL: 25/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 4. Stock/Top 24
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
42 ANTEIL: 42/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 4. Stock/Top 27
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
43 ANTEIL: 26/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 4. Stock/Top 28
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
48 ANTEIL: 26/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment 5. Stock/Top 33
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
49 ANTEIL: 51/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Apartment Dachgeschoß/Top 34
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
51 ANTEIL: 6/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Abstellplatz f KFZ i. Freien Hof/Top PKW
        1
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
52 ANTEIL: 6/1046
   Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
   ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
    b 6110/2021 Wohnungseigentum an Abstellplatz f KFZ i. Freien Hof/Top PKW
        2
    c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
    d gelöscht
```

```
 56 ANTEIL: 74/1046
    Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH (FN 562156a)
    ADR: Stephansplatz 6/3/7, Wien   1010
     b 6110/2021 Wohnungseigentum an Lokal Souterrain/Top Lokal
     c 1899/2022 IM RANG 1478/2021 Kaufvertrag 2021-08-03, Nachtrag zum
         Kaufvertrag 2022-01-21, Nachtrag 2022-04-05 Eigentumsrecht
     d gelöscht
************************************** C ***************************************
 26    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56
     a 1899/2022 Pfandurkunde 2022-02-17
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.700.000,--
         für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)
     b 5283/2022 Hypothekarklage (65 Cg 46/22g HG Wien)
 28    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
     a 2330/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG f. ZRS Wien 16 Cg
         55/22h)
     b 4048/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
         CLNR 30
 30    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
     a 4048/2022 4466/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
         zur Hereinbringung von vollstr EUR 28.943,29 samt jeweils 4
         % Z aus EUR 32,32 ab 2021-09-05, aus EUR 29,56 ab
         2021-09-05, aus EUR 632,01 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-09-05, aus EUR 202,65 ab 2021-09-05, aus EUR 332,36 ab
         2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 202,65 ab
         2021-09-05, aus EUR 340,43 ab 2021-09-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-09-05, aus EUR 210,76 ab 2021-09-05, aus EUR 413,39 ab
         2021-09-05, aus EUR 29,56 ab 2021-10-05, aus EUR 29,56 ab
         2021-10-05, aus EUR 632,01 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-10-05, aus EUR 202,65 ab 2021-10-05, aus EUR 332,36 ab
         2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 202,65 ab
         2021-10-05, aus EUR 340,43 ab 2021-10-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-10-05, aus EUR 210,76 ab 2021-10-05, aus EUR 413,39 ab
         2021-10-05, aus EUR 29,56 ab 2021-11-05, aus EUR 29,56 ab
         2021-11-05, aus EUR 632,01 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-11-05, aus EUR 202,65 ab 2021-11-05, aus EUR 332,36 ab
         2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 202,65 ab
         2021-11-05, aus EUR 340,43 ab 2021-11-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-11-05, aus EUR 210,76 ab 2021-11-05, aus EUR 413,39 ab
         2021-11-05, aus EUR 29,56 ab 2021-12-05, aus EUR 29,56 ab
         2021-12-05, aus EUR 632,01 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-12-05, aus EUR 202,65 ab 2021-12-05, aus EUR 332,36 ab
         2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 202,65 ab
         2021-12-05, aus EUR 340,43 ab 2021-12-05, aus EUR 210,76 ab
         2021-12-05, aus EUR 210,76 ab 2021-12-05, aus EUR 413,39 ab
         2021-12-05, aus EUR 34,31 ab 2022-01-05, aus EUR 34,31 ab
         2022-01-05, aus EUR 717,22 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab
         2022-01-05, aus EUR 230,35 ab 2022-01-05, aus EUR 377,76 ab
         2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 230,35 ab
         2022-01-05, aus EUR 386,98 ab 2022-01-05, aus EUR 239,56 ab
         2022-01-05, aus EUR 239,56 ab 2022-01-05, aus EUR 469,90 ab
         2022-01-05, aus EUR 34,31 ab 2022-02-05, aus EUR 34,31 ab
         2022-02-05, aus EUR 717,22 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab
         2022-02-05, aus EUR 230,35 ab 2022-02-05, aus EUR 377,76 ab
         2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 230,35 ab
         2022-02-05, aus EUR 386,98 ab 2022-02-05, aus EUR 239,56 ab
         2022-02-05, aus EUR 239,56 ab 2022-02-05, aus EUR 469,90 ab
```

```
          2022-02-05, aus EUR 34,31 ab 2022-03-05, aus EUR 34,31 ab
          2022-03-05, aus EUR 725,90 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab
          2022-03-05, aus EUR 233,24 ab 2022-03-05, aus EUR 382,51 ab
          2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 233,24 ab
          2022-03-05, aus EUR 391,83 ab 2022-03-05, aus EUR 242,57 ab
          2022-03-05, aus EUR 242,57 ab 2022-03-05, aus EUR 475,79 ab
          2022-03-05, aus EUR 34,31 ab 2022-04-05, aus EUR 34,31 ab
          2022-04-05, aus EUR 725,90 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab
          2022-04-05, aus EUR 233,24 ab 2022-04-05, aus EUR 382,51 ab
          2022-04-05, aus EUR 233,24 ab 2022-04-05, aus EUR 391,83 ab
          2022-04-05, aus EUR 242,57 ab 2022-04-05, aus EUR 242,57 ab
          2022-04-05, aus EUR 475,79 ab 2022-04-05, aus EUR 34,31 ab
          2022-05-05, aus EUR 34,31 ab 2022-05-05, aus EUR 725,90 ab
          2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 233,24 ab
          2022-05-05, aus EUR 382,51 ab 2022-05-05, aus EUR 233,24 ab
          2022-05-05, aus EUR 391,83 ab 2022-05-05, aus EUR 242,57 ab
          2022-05-05, aus EUR 242,57 ab 2022-05-05, aus EUR 475,79 ab
          2022-05-05, Kosten EUR 2.471,16 samt 4 % Z seit 2022-05-20,
          EUR 1.073,08 für
          Eigentümergemeinschaft Karmarschgasse 65, 1100 Wien
          24 E 32/22d
      b 4048/2022 Klage siehe CLNR 28
  31    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
      a 4897/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (21 Cg 117/22p LG für ZRS Wien)
      b gelöscht
  33    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
      a 5502/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 210.000,-- samt 4 % Z seit
          2022-07-29, Kosten EUR 7.970,03 samt 4 % Z seit 2022-10-12,
          EUR 1.902,44 für
          Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH
          (FN 421027h)
          24 E 44/22v
  35    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 49 51 52 56
      a 1595/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (7 Cg 64/23t LG für ZRS Wien)
  36    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56
      a 1939/2023 Rückstandsausweis 2023-05-23
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.331,52
          Zinsbetrag EUR 12,89, enthaltene Nebenforderung EUR 84,76,
          samt 4,63 % Z aus EUR 1.246,76 ab 2023-05-23,
          Kosten EUR 108,-- für
          Österreichische Gesundheitskasse
          24 E 24/23d
  37    auf Anteil B-LNR 33 34 37 38 39 42 43 48 bis 52 56
      a 3636/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 722/23s)

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

*********************************************************************************
```

6.2. Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
Postfach 260
1000 Wien

Datenschutzerklärung auf bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 01.12.2022
Einheitswertaktenzeichen: 04 032-2-1155/1
DS03-AV03 Bewertung

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 03

Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an: Einheitswertaktenzeichen

Herr
Mag Georg Strafella
Mittersteig 13
1040 Wien

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
ADir Martina Yamanel
Tel.: 050 233-511618

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Geschäftsgrundstück - kein Fabriksgrundstück in Karmarschgasse 65, 1100 Wien, Katastralgemeinde Inzersdorf Stadt - 01102, Grundstücksnummer 818/88, EZ 1134 beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2022	247.700,00	39,9701		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH	laut Grundbuch

Mit freundlichen Grüßen

Yamanel

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT87 0100 0000 0550 4037, BIC: BUNDATWW

Bew 8a - 12/2022 bmf.gv.at Seite 1 von 1

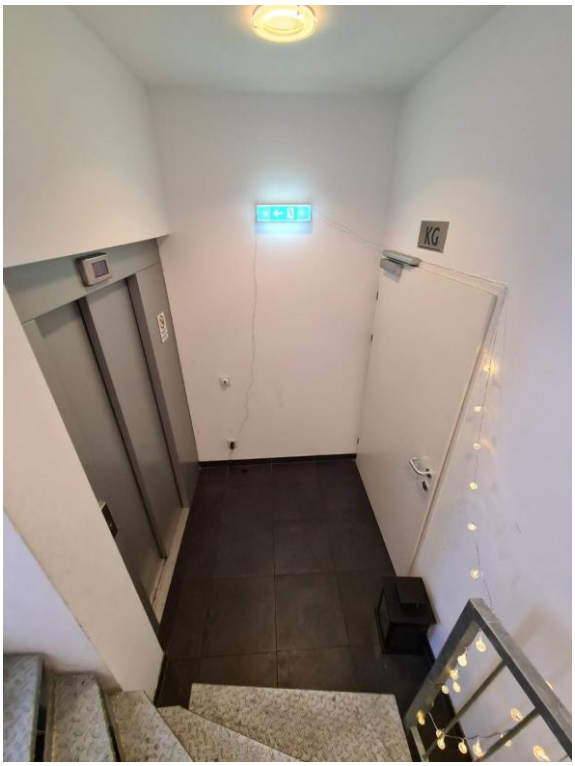
6.3. Fotos – Befundaufnahme

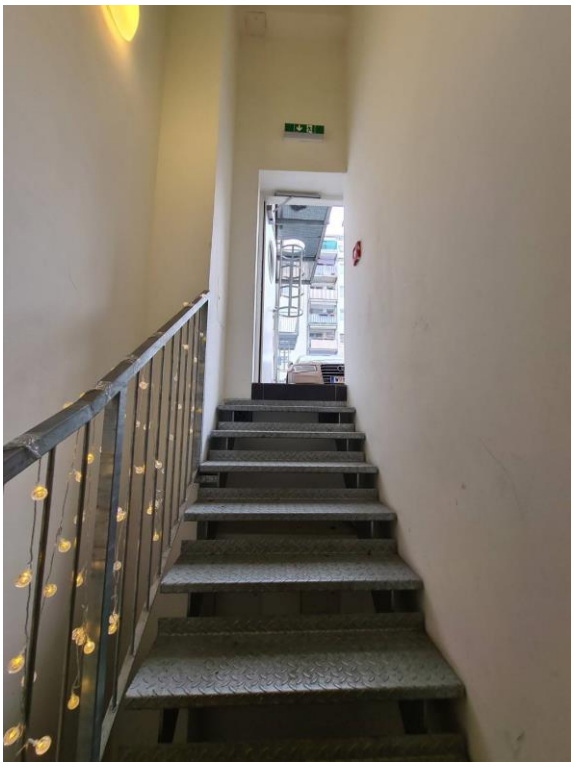
Außenanlagen/Allgemeinteile

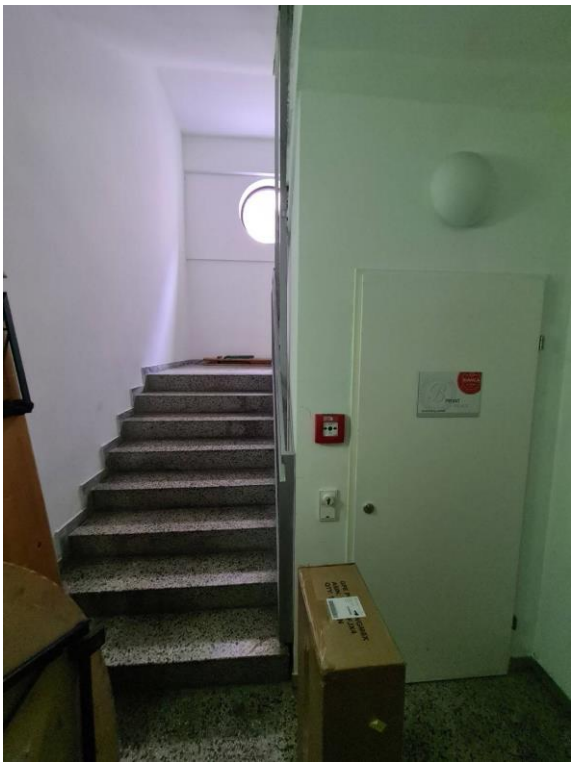
ACHTUNG!
VIDEOÜBERWACHUNG
CHECK-IN

BIANCA
arkplatz

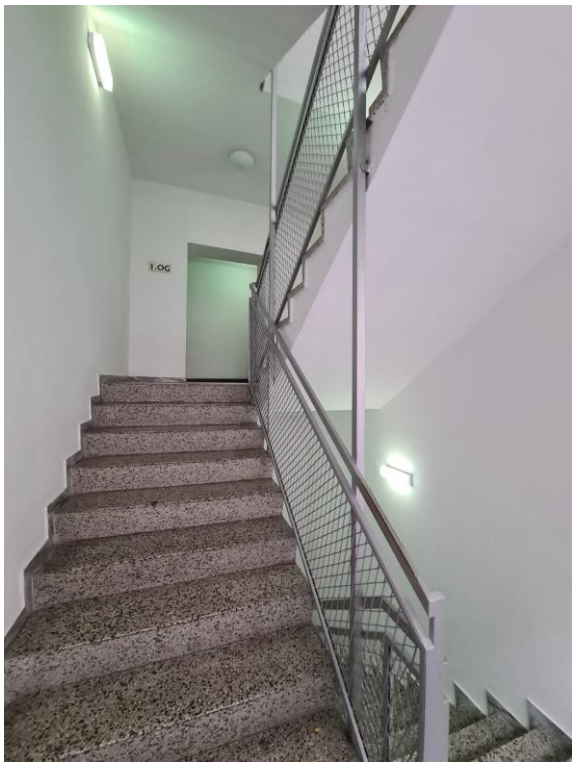
HOF
Rauchverbot
AB 22 UHR
NACHTRUHE EINHALTEN
FROM 10 P.M.
KEEP SILENCE

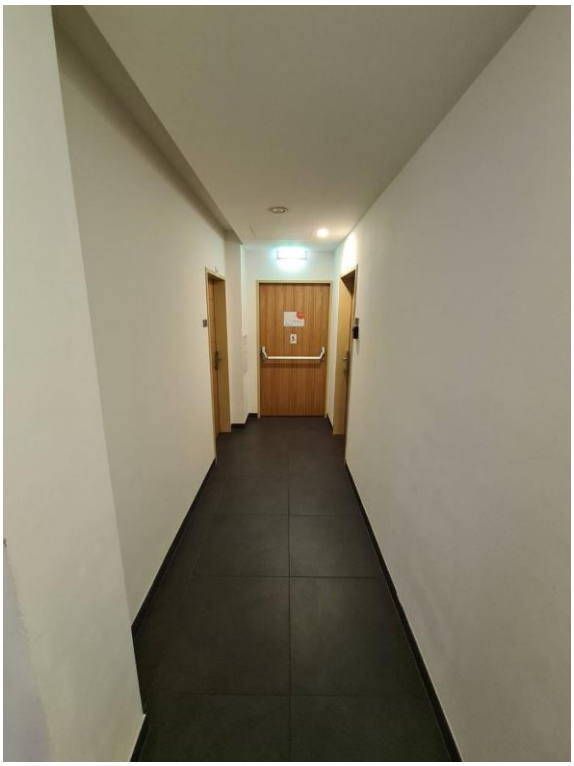

KG

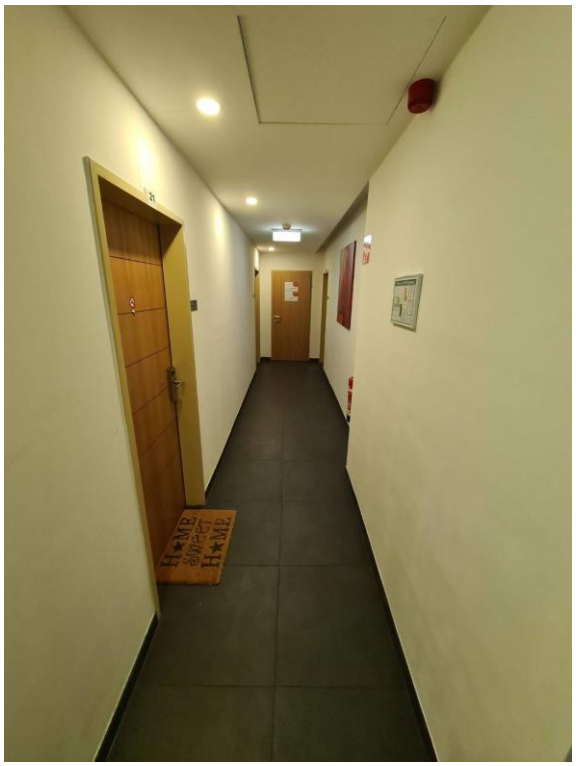




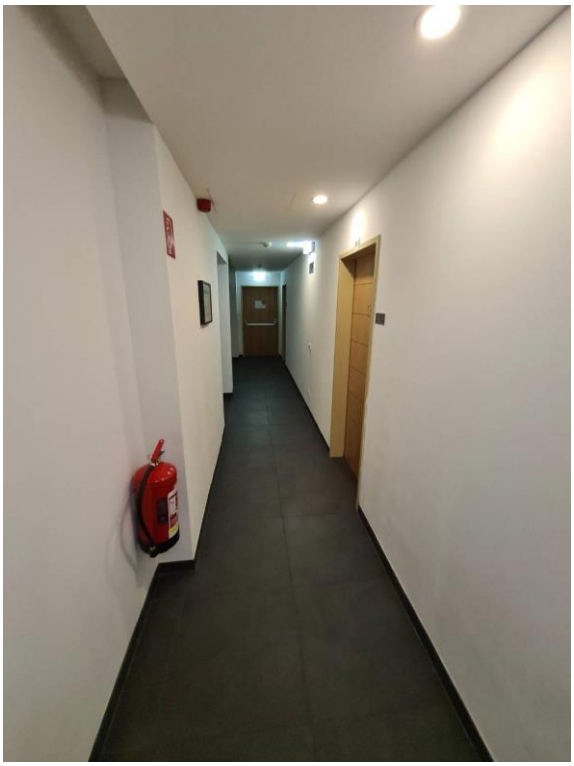
Brandmelderzentrale
TECHNIKRAUM

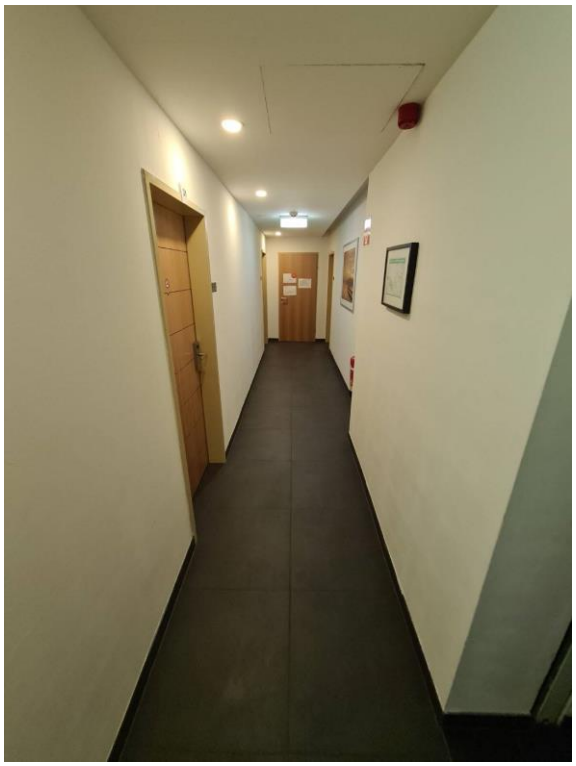

1.OG





2.OG





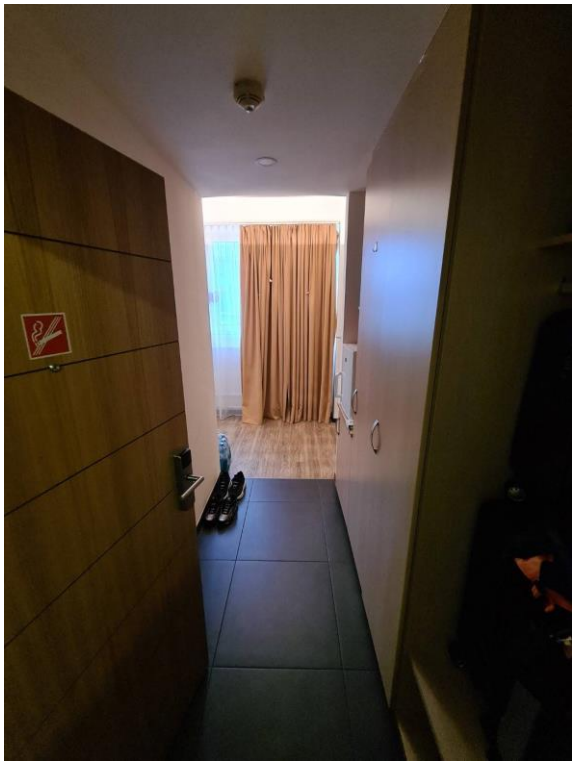
BIANCA
LÜFTUNGSZENTRALE

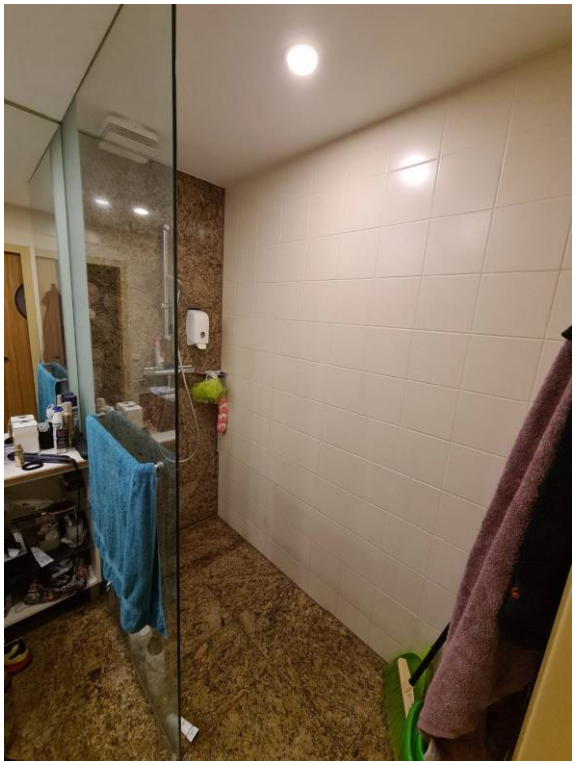
Apartment Top 18

Apartment Top 19

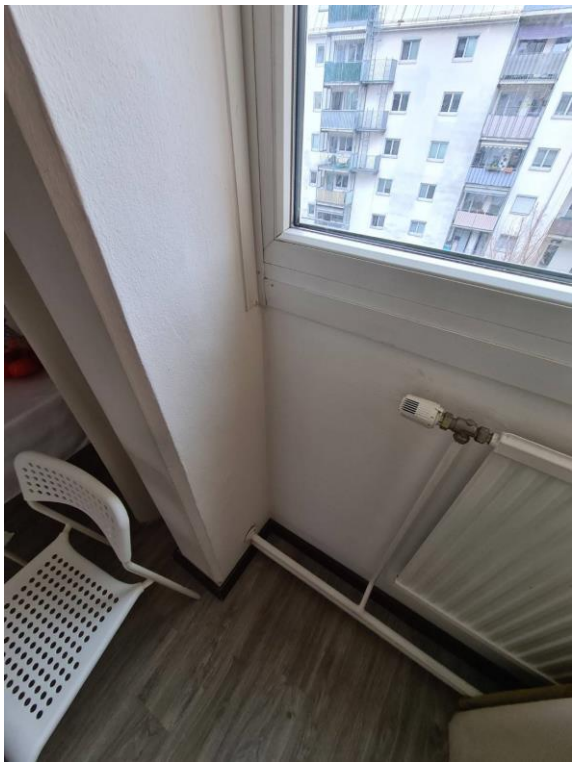
Apartment Top 22

Apartment Top 23

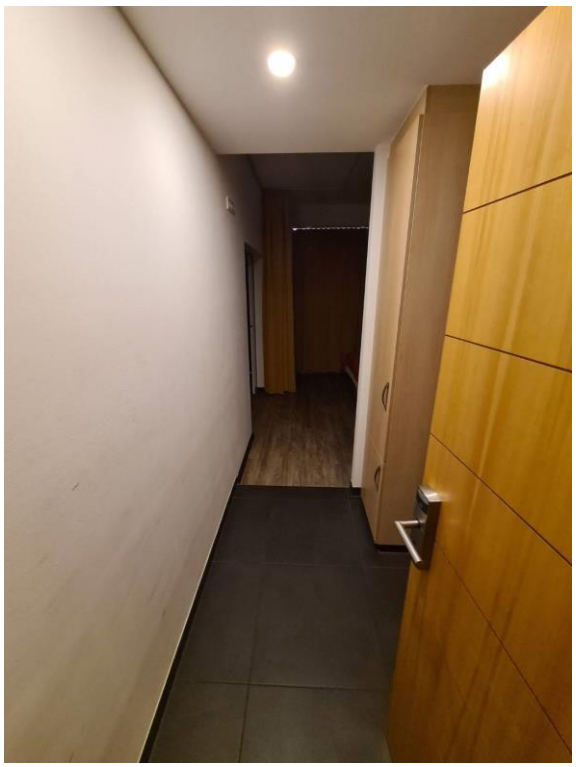




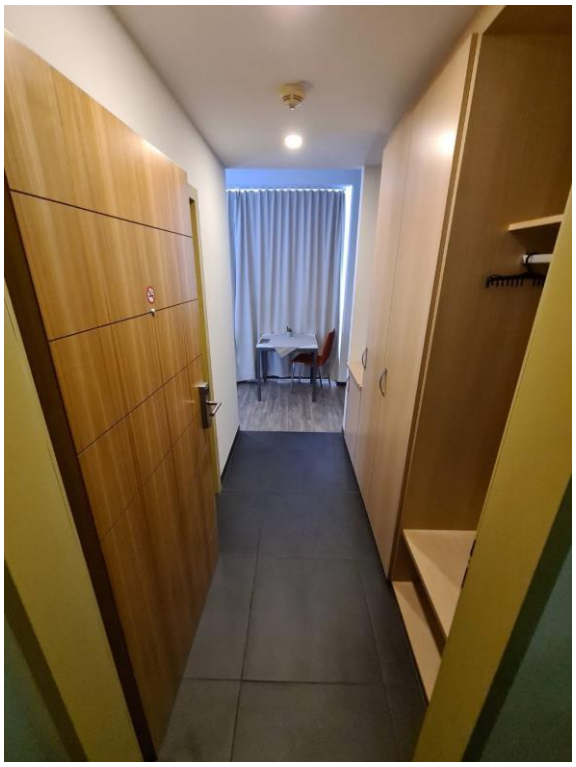
Apartment Top 24

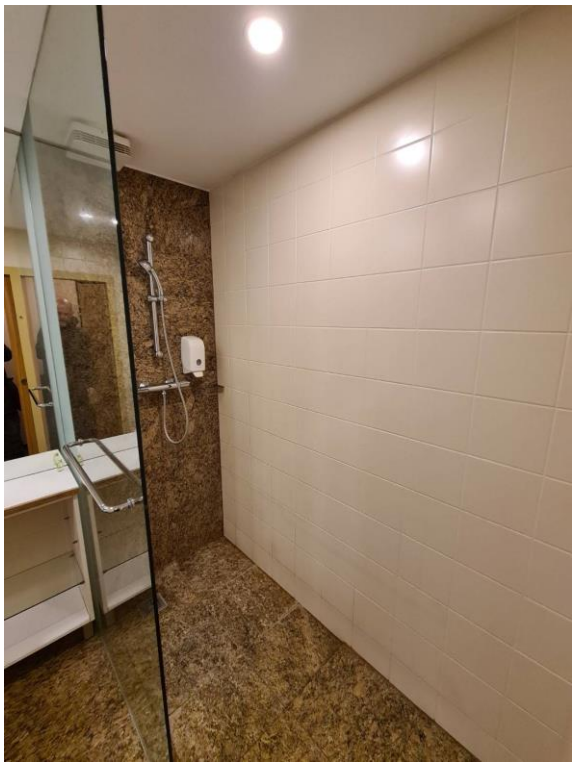


Apartment Top 27



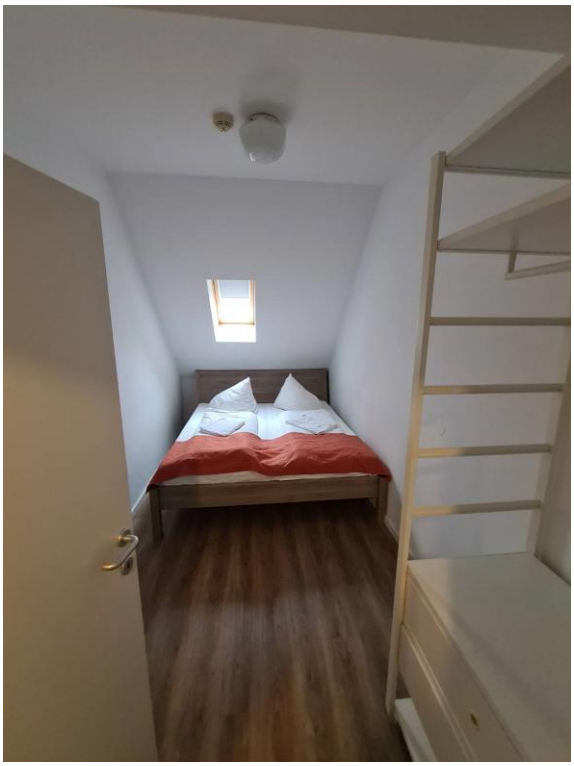
Apartment Top 28

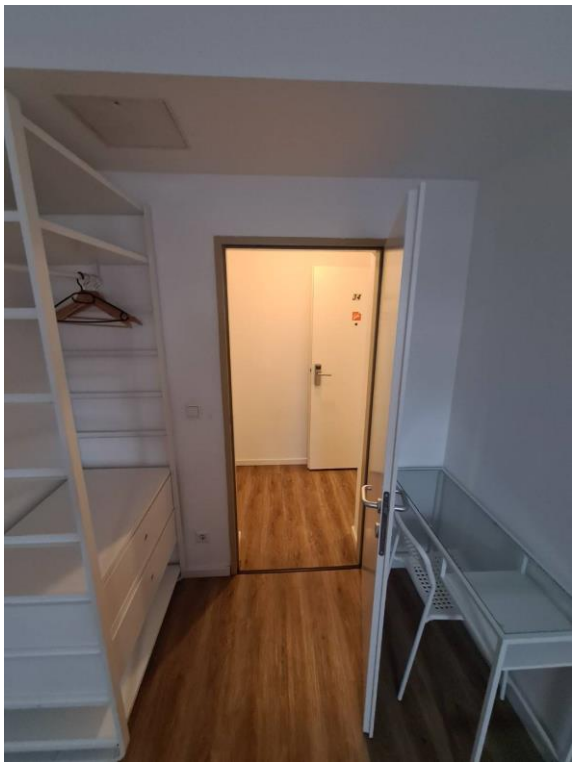




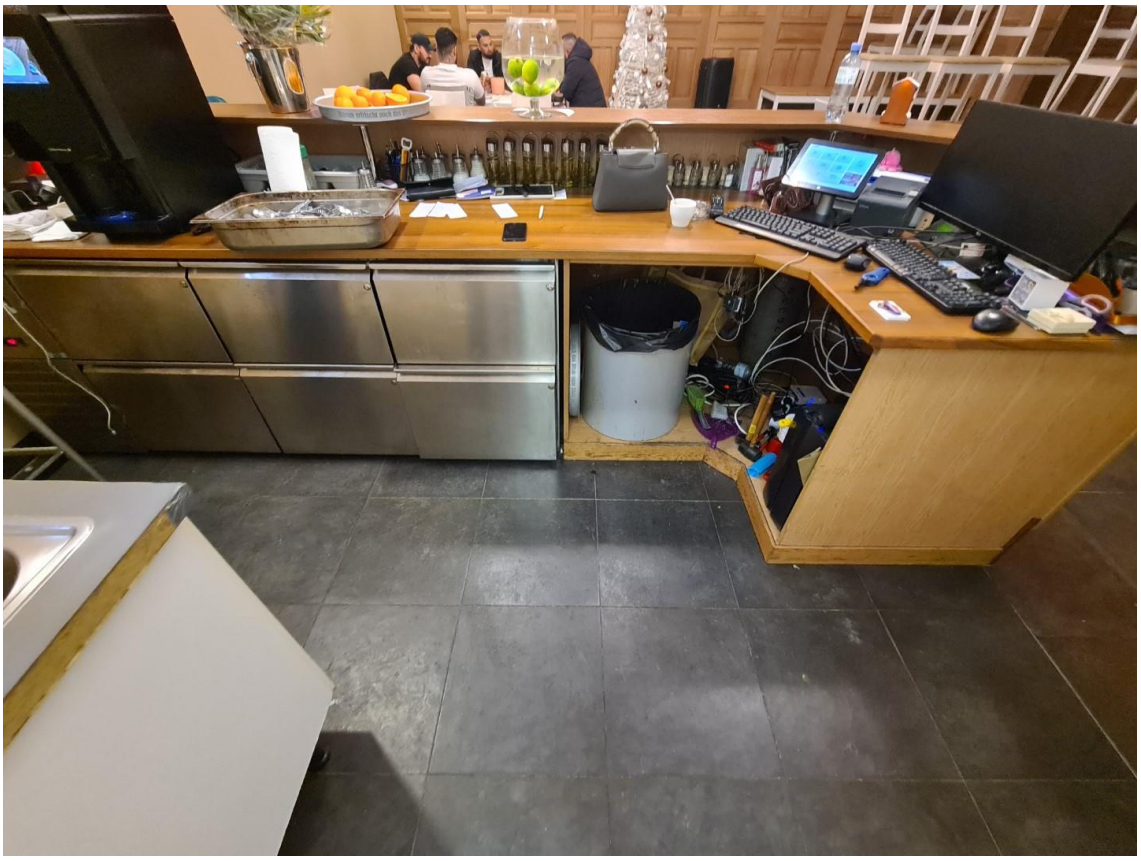
Apartment Top 33

Apartment Top 34





Lokal



Vileda

6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Neubau, 16.09.1959

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- u. Gewerbepolizei
f.d.Bezirke 10-19 u.21-23
in selbständigen Wirkungsbereich
Aussenstelle f.d.10.Bezirk
X., Laxenburger Strasse 43.

Kanal: Wasserlg. Elektr.

Statistik: 1/2 vorgemerkt am 7. FEB. 1962

M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65
2/59

X.Bezirk, Karmarschgasse 65,
E.Z.1134 des Grundbuches
der Kat.Gem.Inzersdorf Stadt.

Baubewilligung.

Wien, am 16.Sept.1959

B e s c h e i d.

Der Magistrat erteilt dem Herrn Erwin Braun gemäss § 70 und § 101, Abs.3 der Bauordnung für Wien, LGBl.für Wien Nr.11 aus 1930 die Bewilligung, auf der Liegenschaft Grundstück 818/88 in E.Z.1134 des Grundbuches der Kat.Gem.Inzersdorf Stadt an der Karmarschgasse 65 im 10.Bezirk nach den vorgelegten Plänen sowie nach Massgabe der folgenden Baubeschreibung unter Einhaltung der mit Bescheid der M.Abt.37-1906/59 von 15.Mai 1959 bekanntgegebenen Fluchtlinien und in der endgültigen Höhenlage einen Neubau zu errichten.

Baubeschreibung:

Das Projekt besteht aus einem fünfgeschossigen unterkellerten Vordergebäude, welches im Keller neben Lagerr umlichkeiten einen Raum für die Zentralheizungsanlage und vom Erdgeschoss bis einschliesslich 4.Stock Werkstättenräume mit den dazugehörigen Nebenräumen aufweist und weiters einen zweigeschossigen an der linken Grundgrenze befindlichen, nicht unterkellerten Hintergebäude, das ebenfalls Werkstättenräume enthält und im Bereich der rückwärtigen Grundgrenze keine eigene Feuermauer aufeist. Im Stiegenhausbereich des Vordergebäudes ist ein Aufzug vorgesehen. Schliesslich sind noch im Hofe der Liegenschaft Einstellplätze für 3 Kraftfahrzeuge geplant.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt. Die Einwendung des Anrainers Ing.Obermann, Liegenschaft Karmarschgasse 63, E.Z.1138 der Kat.Gem.Inzersdorf Stadt, das Hintergebäude an die rechte Grundgrenze zu verlegen, wird als im Gesetz nicht begründet abgewiesen.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und folgende Vorschriften einzuhalten:

Vorgeschrieben wird:

1.) Entlang der Baulinie ist gemäss § 54 BO. binnen 2 Monaten ab Errichtung des Baues ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigherstellung ist gemäss § 54 Abs.7 BO. um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Absteckung der Höhenlage bei der M.Abt.37 anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -Überfahrten ist gemäss § 1 Abs.6 der Verordnung vom 6.Mai 1930, LGBl.Nr.42, bei der M.Abt.28 eine [illegible]derte Bewilligung zu [illegible]

Teil-Benützungsbewilligung Neubau, 20.12.1962

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer-u. Gewerbepolizei
f.d. Bezirke 10-19 u.21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussenstelle f.d.10. Bezirk
10., Laxenburger Strasse 43.

M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65
1/62

10.Bez., Karmarschgasse Or.Nr.65,
E.Z.1134 des Grdb. Inzersdorf-Stadt.

Teil-Benützungsbewilligung.

Wien, am 20.De.z1962

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäss § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, den zufolge dem Bescheid vom 16.Sept.1959, G.Z. M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65/2/59 d. 1.Planwechsel vom 3.Okt.1960 G.Z.M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65/2/60 bewilligten Neubau, das ist das auf der Liegenschaft 10. Bezirk, Karmarschgasse Or.Nr.65, E.Z. 1134 des Grundbuches der Kat.Gem. Favoriten geschaffene zweistöckige Hintergebäude an der linken Grundgrenze, benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g :

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 17.Dez.1962 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der M.Abt.37/X, 10., Laxenburger Strasse 43/II/221, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 6.- Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Nach Angabe der Partei werden die neu hergestellten Räume seit 1.Dezember 1962 benützt.

Ergeht an:

1.u.2.) Herrn Erwin Braun, Wien, 1., Eschenbachgasse 9-11, als Bauwerber u. Grundeigentümer,

In Abschrift an:

3.) Fa.Wenzl Hartl, Bmst., Wien, 19., Sieveringer Strasse 2 als Bauführer,
4.) die M.Abt. 37/X,
5.) die M.Abt.4 Referat 5,
6.) Finanzamt f.d.1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle, Wien, 3., Vordere Zollamtsstrasse 5, Nachrichtenreferat,
7.) das Vermessungsamt, Wien, 1., Hohenstaufengasse 17,
8.) das M.B.A. f.d.10. Bezirk,

Für den Abteilungsleiter
Dipl.Ing. Grünberger.
Stadtbaurat.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Bewilligung Bauabänderungen vor der Bauausführung, 03.10.1960

11.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-,Feuer- und Gewerbepolizei
f.d.Bezirke 10 - 19 und 21 -23
im selbst. Wirkungsbereich
Außenstelle für den 1o. Bezirk
Wien 1o, Laxenburger Straße 43

M.Abt. 37/X - Karmarschgasse 65 Wien, am 3. Oktober 1960
2/60
E.Z. 1134 des Grundbuches der
Kat.Gem. Inz.Stadt

Bauabänderungen vor der Bauausführung

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt dem Herrn Erwin Braun gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, bei dem mit Bescheid vom 16.Sept. 1959, Zl. M.Abt. 37/X - Karmarschgasse 65 - 2/59 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es soll die vorgesehene Werkstätte im 4. Stock nach Herstellung von Trennwänden in eine Wohnung umgewidmet werden. √

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Bedingungen des oben angeführten Bescheides sinngemäß Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 30. Sept.1960 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung, bei der M.Abt. 37/X, Wien 1o, Laxenburger Straße 43/II/221 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6,-- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Ergeht als Bescheid an:
1.) und 2.) Herrn Erwin Braun, Wien I, Eschenbachgasse 9 - 11 als Bauwerber und Grundeigentümer unter Anschluß des Planes A,B und D
in Abschrift an:
3.) Firma Wenzl Hartl, Wien 19,Sieveringerstr.2als Bauführer unter Anschluß eines Merkblattes
4.) die M.Abt. 37/X unter Anschluß des Planes C
5.) die M.Abt. 4, Ref. 5
6.) das Finanzamt f.d.I.Bez.Stamm-Betriebsprüfungsstelle,Nachrichtenref.III, Vord.Zollamtsstr. 5
7.) Res.

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Ing. Grünberger

Bewilligung Bauabänderungen währen der Bauausführung, 18.12.1962

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer-u. Gewerbepolizei
f.d. Bezirke 10-19 u.21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussenstelle f.d.10. Bezirk
10., Laxenburger Strasse 43.

M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65
3/62

10.Bez., Karmarschgasse Or.Nr.65,
B.Z. 1134 u.1137 des Grdb.
Inzersdorf-Stadt.

Bauabänderungen während
der Bauausführung.

Wien, am 18.Dez.1962

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt dem Herrn Erwin Braun gemäss § 73 der Bauordnung für Wien nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 16.Sept. 1959, Zl. M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65 2/59 und dem Planwechsel vom 3.Okt.19[illegible] Zl. M.Abt.37/X-Karmarschgasse 65 2/60 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im zweigeschossigen Hintertrakt an der linken Grundgrenze wurde derzeit auch die Stirnfront zum späteren Vordergebäude abgeschlossen. Weiters wurde als Verbindung des Erdgeschosses mit dem 1.Stock eine Verbindungstiege aus Beton hergestellt und im 1.Stock durch Aufstellen von Trennwänden ein Kompressorraum und eine Spritzkammer geschaffen.

Ausserdem wurde im bestehenden alten unterkellerten Werkstättengebäude am Keller, nach Herstellung eines Rauchfanges, ein Kesselraum mit Späneraum und in etwas geänderter Form ein Wasch- und Aufenthaltsraum sowie W.C. und Duschräume untergebracht.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Bedingungen des oben angeführten Bescheides sinngemäss Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g :

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 17.Dez.1962 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

./.

Bewilligung Bauabänderungen währen der Bauausführung, 26.03.1971

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. 10-19 und 21-23
Außenstelle für den 10. Bezirk
Laxenburger Straße 43
110 Wien

MA 37/X - Karmarschgasse 65
8/70

10. Bezirk, Karmarschgasse ONr. 65
EZ 1134 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Inzersdorf - Stadt

Bauabänderungen während
der Bauausführung

Wien, am 26. 3. 1971

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung abweichend von dem mit Bescheid vom 16. 9. 1959, Zahl MA 37/X - Karmarschgasse 65, 2/59, dem 1. Planwechsel vom 3. 10. 1960, Zahl MA 37/X - Karmarschgasse 65, 2/60, und dem 2. Planwechsel vom 20. Dezember 1962, Zahl MA 37/X - Karmarschgasse 65, 1/62 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen.

Es soll nunmehr ein fünfstöckiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, wobei in sämtlichen Stockwerken Lagerräume und im Dachgeschoß eine Kleinwohnung und der Heizraum nebst Nebenräumen vorgesehen sind. Bedingt durch wird im Kellergeschoß die Kanalführung abgeändert und die Anzahl der Stellplätze auf vier erhöht.

Unter einem wird demselben Einschreiter gemäß § 1 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Gemeindegrund befindlichen Luftraum durch eine Erkeranlage über 5 Geschoße 18,02 m lang, 0,20 m vorspringend benützen zu dürfen.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des über öffentlichem Gemeindegrund befindlichen Luftraumes ist eine einmalige Gebrauchsabgabe von S 540,- zu entrichten.

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe im Betrage von S 540,- hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides an die Stadtkasse für den 4/10. Bezirk zu erfolgen.

Endbenützungsbewilligung Neubau, 03.09.1971

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
für die Bezirke 10-19 und 21-23
Aussenstelle für den 10. Bezirk
1100 Wien Laxenburger Straße 43

MA 37/10 - Karmarschgasse 65/10/71

10.Bez.,Karmarschgasse ONr. 65
EZ 1134 des Grundbuches der Kat.Gem.
Inzersdorf Stadt

Endbenützungsbewilligung

Wien, am 3. September 1971

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 120 der Bauordnung für Wien im Nachtrage zur Benützungsbewilligung vom 20. Dezember 1962 MA 37/10 - Karmarschgasse 65/1/62 die Bewilligung, das zufolge den Bescheiden vom 16. September 1959, MA 37/10-Karmarschgasse 65/2/59 der letzten Fristerstreckung vom 20. November 1969, MA 37/10-Karmarschgasse 65/3/69, dem 1. Planwechsel vom 3. Oktober 1960 MA 37/10-Karmarschgasse 65/2/60, dem 2. Planwechsel vom 18. Dezember 1962 MA 37/10-Karmarschgasse 65/3/62 und dem 3. Planwechsel vom 26. März 1971 MA 37/10-Karmarschgasse 65/8/70, auf der Liegenschaft 10.Bez.,Karmarschgasse ONr. 65, EZ 1134 des Grundbuches der Kat.Gem. Inzersdorf Stadt geschaffene fünfstöckige Lagergebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und 4 Stellplätzen benützen zu lassen.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei der MA 37/10, 1100 Wien, Laxenburger Straße 43 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 15,-- Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß die neu hergestellten Räume nach Angabe der Partei seit 1. August 1971 benützt werden.
Die Verwaltungsabgabe von S 100,-- und die Kommissionsgeb. von S 24,-- wurden entrichtet.

Ergeht an:

1.) Firma Leni Braun Ges.m.b.H., z.Hd. Herrn Dipl.Ing. Walter Lüftl, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205
als Bauwerber mit Gehsteigkonstatierung

2.) Firma Kontor Einrichtungs-Gesellschaft, Erwin Braun § Co. z.Hd. Herrn Dipl.Ing. Walter Lüftl, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 205

./.

Baubewilligung Bauliche Abänderungen, 19.11.1976

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Karmarschgasse 65/3/76

10. Bezirk, Karmarschgasse ONr. 65
Gste. Nr. 818/88 u. 818/87 EZ 1134
des Grundbuches der Kat. Gem.
Inzersdorf Stadt

Bauliche Abänderungen Wien, 1976 11 19

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 1134 des Grundbuches der Kat. Gem. Inzersdorf Stadt, Gst. Nr. 818/88 u. 818/87 in Wien 10., Karmarschgasse ONr. 65 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Es soll zwischen dem Vordergebäude und dem linken Seitentrakt durchgehend vom Erdgeschoß bis zum 1. Stockwerk eine zweite Trennmauer, (Feuermauer) hergestellt werden. Weiters werden die Lagerräume des Vordergebäudes und des linken Seitentraktes im Erdgeschoß sowie im 1. Stockwerk mittels Verbindungstüren zugänglich gemacht. Der im Hintertrakt vorhandene offene Kellerabgang wird zum Teil aufgelassen und die Kellerstiege neu hergestellt. Von dem im Keller befindlichen Umkleideraum wurde ein Zugang mittels einer aus Riffelblechen bestehenden Wendeltreppe zu der im Erdgeschoß befindlichen Werkstätte errichtet. Weiters wurden geringfügige Abänderungen an den Raumeinteilungen sowie Raumwidmungen durchgeführt.

Auf diese Bauführung fingen die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1) Im Bereich des offenen Kellerabganges ist gemäß § 107 Abs. 1 BO ein Geländer vorzusehen.
2) Gemäß § 107 Abs. 1 BO müssen Geländer an den niedrigsten (ungünstigsten) Stellen mindestens 1m hoch sein. Bestehen sie aus Gittern dürfen diese im Sinne des § 67 BO nur aus senkrechten Stäben mit einem max. lichten Abstand von 14 cm gebildet werden. Hiebei dürfen zwischen diesen senkrechten Gitterstäben keine Zierglieder etc. angebracht werden, durch die ein Hochklettern an diesem Gitter wie auf einer Leiter gefördert wird.
3) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 37/10 anzuzeigen.
4) Gemäß § 127 Abs. 4 BO wird auf die Überprüfung der geringfügigen Bauanlage während der Bauführung nach § 127

Benützungsbewilligung Bauliche Änderungen, 21.06.1978

1134/2dSt

MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Karmarschgasse 65/3/78

10., Karmarschg. ONr. 65, EZ 1134 des Grundbuches der Kat. Gem. Inzersdorf-Stadt Wien, 1978 06 21

Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 19. Nov. 1976, MA 37/10-Karmarschg. 65/3/76 in dem Gebäude 10., Karmarschg. ONr. 65 EZ 1134 des Grundbuches der Kat. Gem. Inzersdorf-Stadt geänderten Räume und Stiegen benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 9.6.1978 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind im § 128 Abs. 4 der BO begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 70,-- Bundesstempel zu versehen.

Ergeht an:

1.) Firma Leni Braun Ges.mbH, Wollzeile 24, 1010 Wien als Bauwerber mit Plan A

2.) Firma KEG Erwin Braun & Co KG, Ges.mbH, 1010 Wien Eschenbachg. 9-11 als Grundeigentümer mit Pläne B,D,E

in Abschrift an:

3.) Herrn Bmst. Alfred Rauchberger, 3021 Pressbaum Haitzawinkel 8a als Bauführer

4.) Herrn Arch. Klaudius Bertolo, 1070 Wien, Lindeng. 13-15 als Planverf.

5.) MA 37/10 mit Plan C

6.) Finanzamt für den I. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfstelle

7.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Wüsel

Dipl.-Ing. Bacher
Stadtbauoberkommissär

Baubewilligung Bauliche Herstellungen und Änderungen, Zubau, 13.07.2006

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211, 2. Stock
A - 1100 Wien
DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 10500 Tel.: 4000 10500
e-mail: 4.10@m37.magwien.gv.at

MA 37/10 - Karmarschgasse 65/5803-1/06

Wien, 13. Juli 2006

10. Bezirk, Karmarschgasse ONr. 65
Gst. Nr. 818/88 in EZ 1134 der Kat.-Gemeinde Inzersdorf Stadt

Fertigstellung angezeigt
Zahl: 5803-2/06
Einlegen EZ: 1134/ID
Datum: 20. APR. 2009
Referent:
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Lotek
Oberstadtbaurat

Umbau,
Bauliche Herstellungen,
Bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 119a BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 21.10.2005, Zl.: MA 37/V - 44757/2005 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das bestehende Lagergebäude wird in einen Hotelbetrieb mit 29 Zimmereinheiten umgebaut werden, wobei die im Dachgeschoss bestehende Wohnung beibehalten wird. Weiters soll der bestehende Lastenaufzug aufgelassen und stattdessen ein behindertengerechter Personenaufzug ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut werden. Im Hofbereich werden 5 offene Pflichtstellplätze hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 5 Stellplätzen wird entsprochen.

- 5 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

2.) **Gemäß § 127 Abs. 6 BO wird auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet.** Auf die Beschauten **gemäß § 127 Abs. 3b BO** wird verzichtet.

3.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

4.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl.: MA 64 - 39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.

5.) Wird keine Druckbelüftung für das Stiegenhaus hergestellt, ist gemäß § 106 Abs. 5a BO an der obersten Stelle jedes Stiegenhauses eine Rauchabzugsöffnung (Fenster oder

Bewilligung 1. Planwechsel, 19.03.2009

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211, 2. Stock
A - 1100 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-10500 Telefon: (+43 1) 4000-10500
e-mail: 4.10@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/10-Karmarschgasse 65/5803-6/2006 Wien, 19. März 2009

10. Bezirk, Karmarschgasse ONr. 65
Gst. Nr. 818/88 in
EZ 1134 der Kat. Gem. Inzersdorf Stadt

Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel)

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von

dem mit Bescheid vom 13.07.2006, Zl.: MA 37/10 – Karmarschgasse 65/5803-1/06 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im bestehenden Lagerraum im Erdgeschoß des Hoftrakts werden nach Errichtung von Scheidewänden Raumteilungen und Raumwidmungen, sowie die Stiege vom Ladehof zur Erschließung der Lager abgeändert. Im Kellergeschoß und im 1. Obergeschoß werden Scheidewände zur Abänderung von Raumteilungen und Raumwidmungen errichtet. Die Fensterteilungen an der Fassade Karmarschgasse rechts neben der Durchfahrt wird abgeändert und im Hoftrakt wird im Dachgeschoß ein Balkon errichtet.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

2.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn des Zubaues eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde
Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, **Planeinsichten:** Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen und Herstellungen 28.05.2015

10. Bezirk, Karmarschgasse ONr. 65
EZ 1134 der Kat. Gem. Inzersdorf Stadt

MA37 BAUPOLIZEI STADTERNEUERUNG SICHER BAUEN
Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung II
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
E-Mail: ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

RK, 30. 6. 15

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1766761-2014-1	Dipl.-Ing. Karain	01/4000-37636	Wien, 28. Mai 2015

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen

Baubewilligung

BESCHEID

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die bestehenden Lager im Erdgeschoss und der Mehrzweckraum im 1. Stock des Hoftraktes werden in Beherbergungseinheiten abgeändert.

Im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gassentraktes werden die Raumwidmungen sowie Raumeinteilungen abgeändert.

An den Außenwänden des Hoftraktes und an der Dachfläche des Gassentraktes werden Wärmedämmungen angebracht.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von einem Stellplatz wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um einen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens**

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, **Planeinsichten:** Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500

Bewilligung 1. Planwechsel und Zubau, 03.12.20215

10. Bezirk, Karmarschgasse ONr. 65
EZ 1134 der Kat. Gem. Inzersdorf Stadt

MA37 BAUPOLIZEI STADTERNEUERUNG SICHER BAUEN

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung II
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
E-Mail: ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

RK, 8.1.16

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1766761-2014-20	Daniel	01/4000-37634	Wien, 3. Dez. 2015

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.)Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 28. Mai 2015, Zl.: MA 37/10 – Karmarschgasse 65/1766761-2014-1, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Das Dach des Hoftraktes wird durch Einbau eines Swimmingpools sowie Herstellung einer Dachterrasse abgeändert. Vom 2. Stock aus wird eine zu der neuen Dachterrasse des Hoftraktes führende Außentreppe hergestellt sowie die Fluchtleiter in diesem versetzt.
Im 1. Stock des Hoftraktes finden geringfügige bauliche Änderungen statt.

II.) Zubau
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf das Dach des Hoftraktes wird im Eckbereich an den Straßentrakt anschließend ein Pooltechnikraum zugebaut.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, **Planeinsichten:** Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500

Bauanzeige Bauliche Änderungen 1.-5. Stock, 13.11.2020

Adresse:
10., Wien, Karmarschgasse 65

EZ / KG:
EZ 1134, KG Inzersdorf Stadt (01102), Gst.Nr. 818/88

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/961671-2020-1

Eingereicht am: 12.10.2020 Stiege / Stock / Tnr. baul. Änderungen im 1. bis 5.Stock

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

☐ Schutzzone
☐ Badeinbau (Ziff. 1)
☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☒ Ja ☐

☒ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 13.11.2020

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und Bauwerberin informieren

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: 06.11.2020 Frist: eine Woche

Vollständig belegt am: 13.11.2020

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 11.12.2020

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ **Es liegt kein Untersagungsgrund vor.** ☐ **§ 70** ☒ **§ 70 in Verb. mit § 68** ☐ **§ 71**

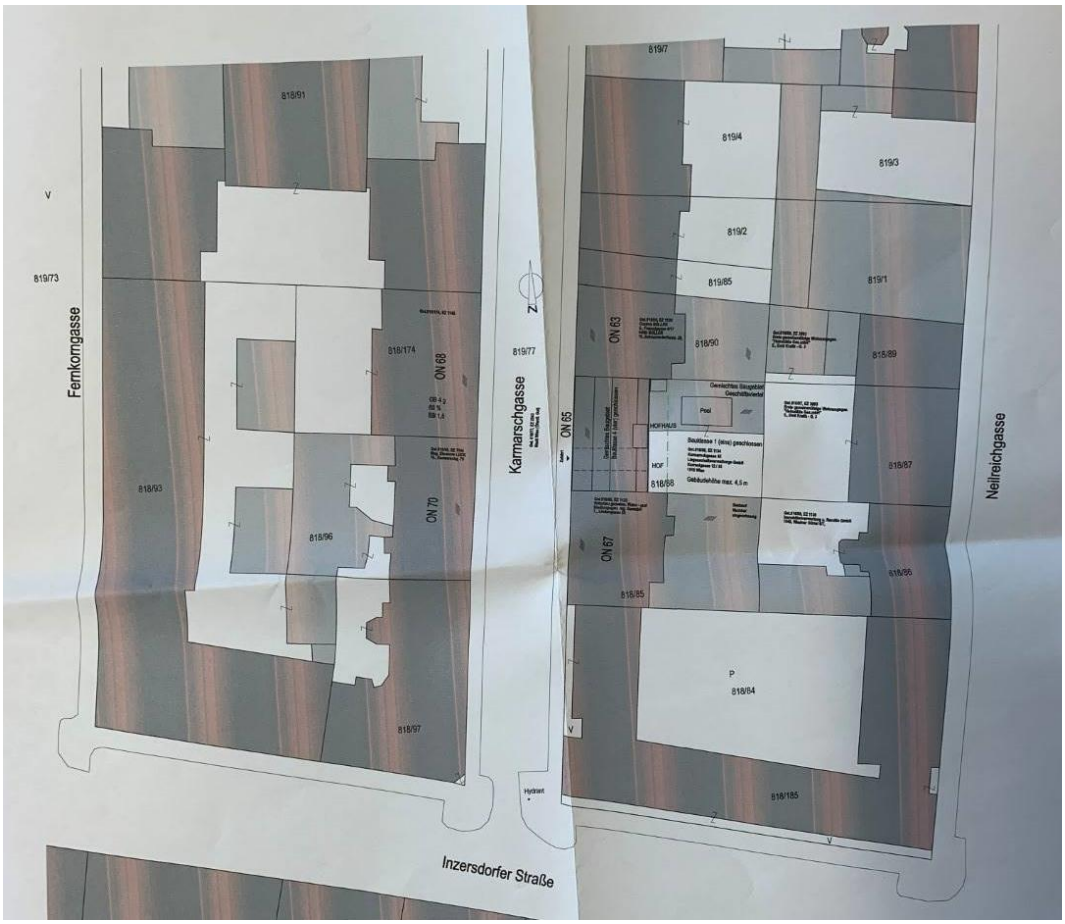
EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter:
Ing. Meßner

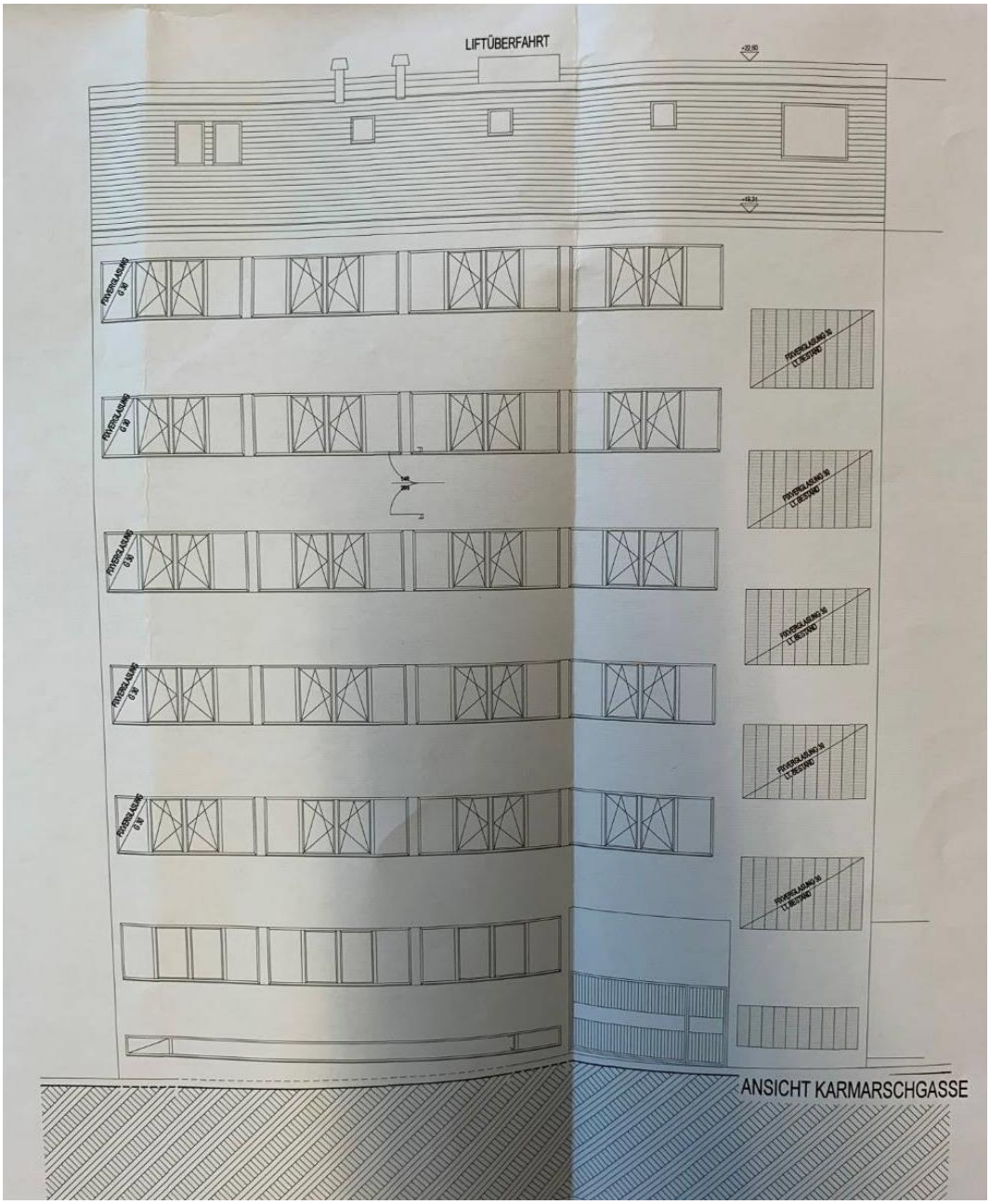
Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 10-2019

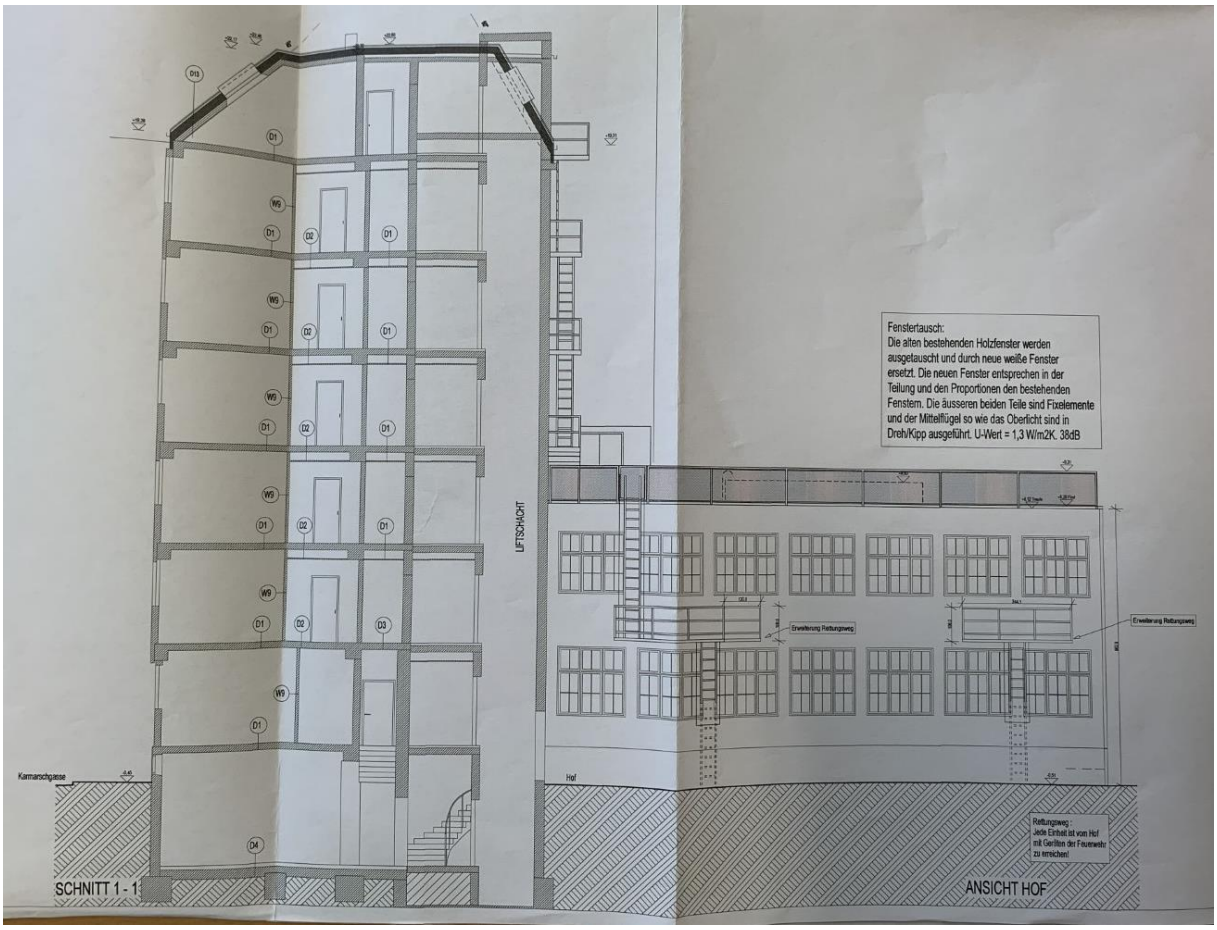
6.5. Pläne (auszugsweise)



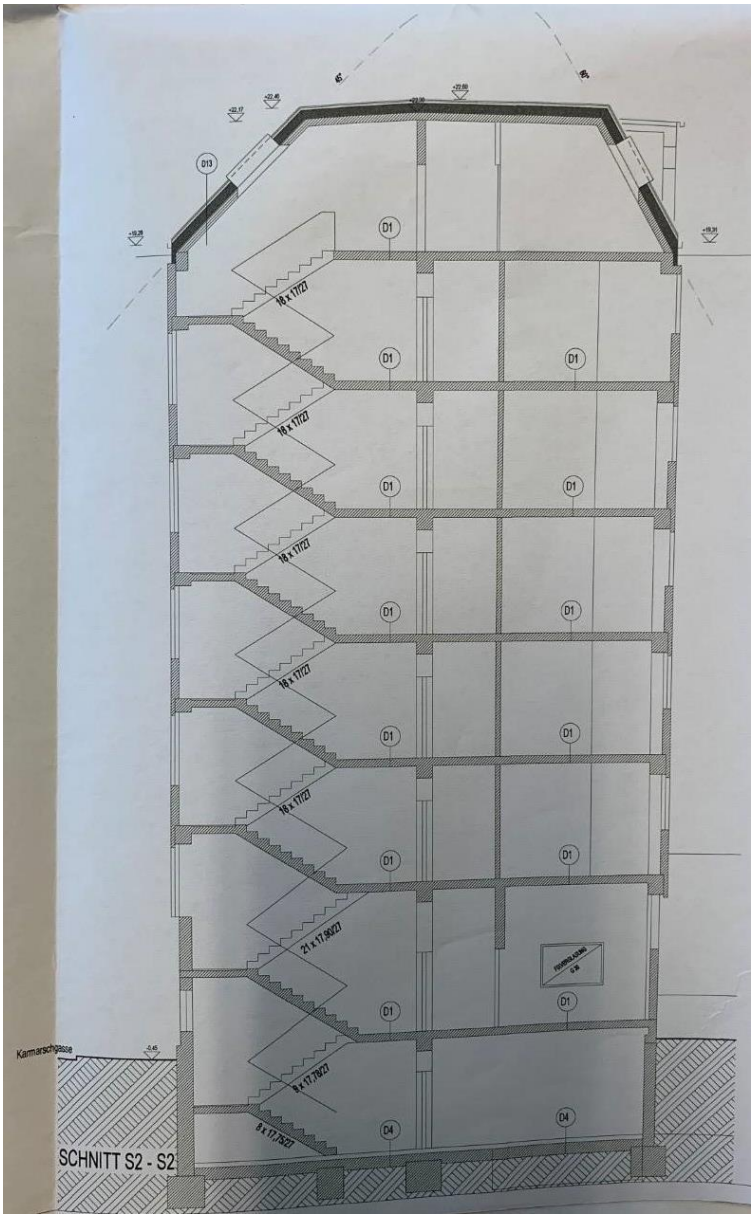
Lageplan (Bestandsplan Juli 2018)



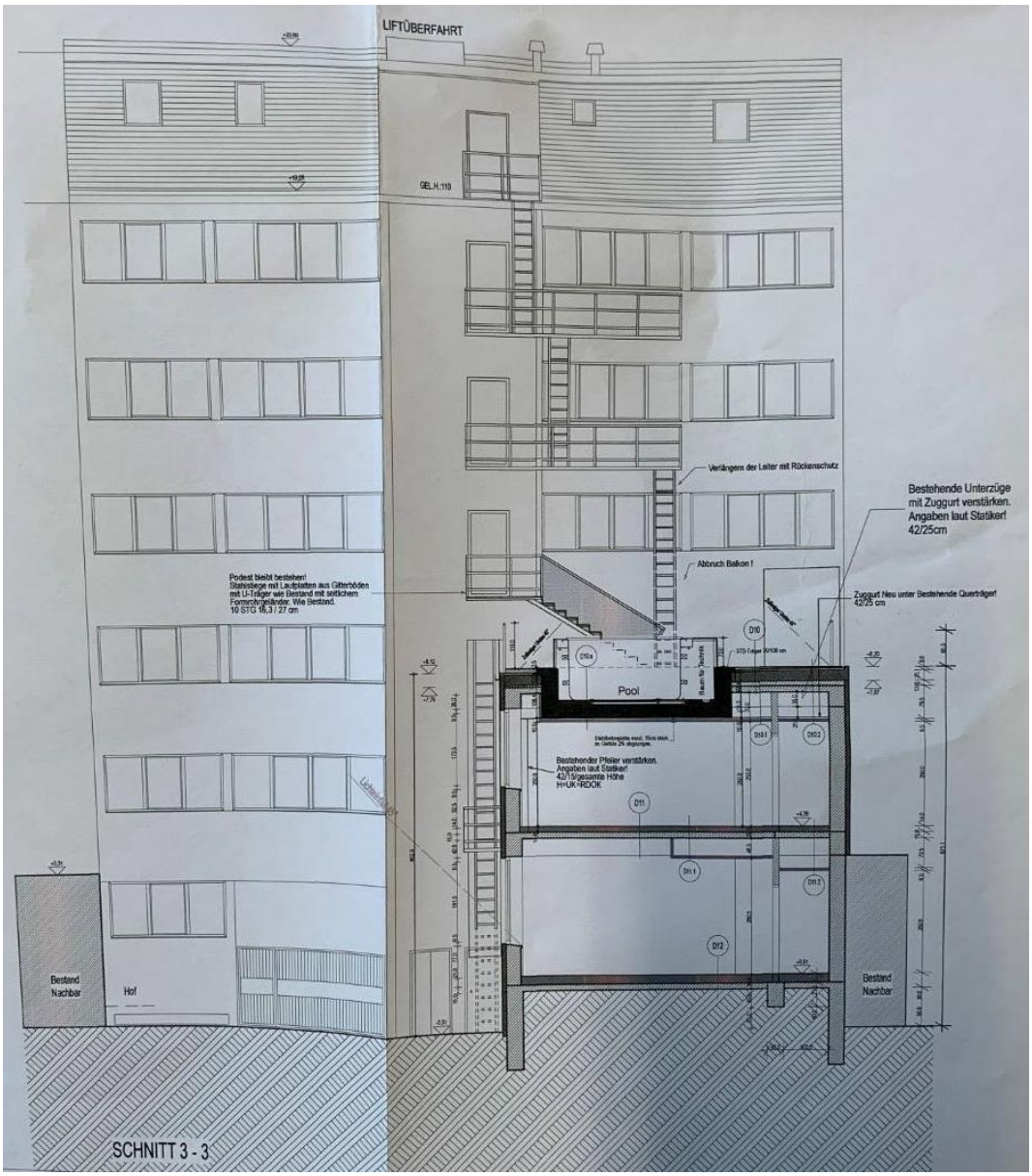
Ansicht Karmarschgasse (Bestandsplan Juli 2018)



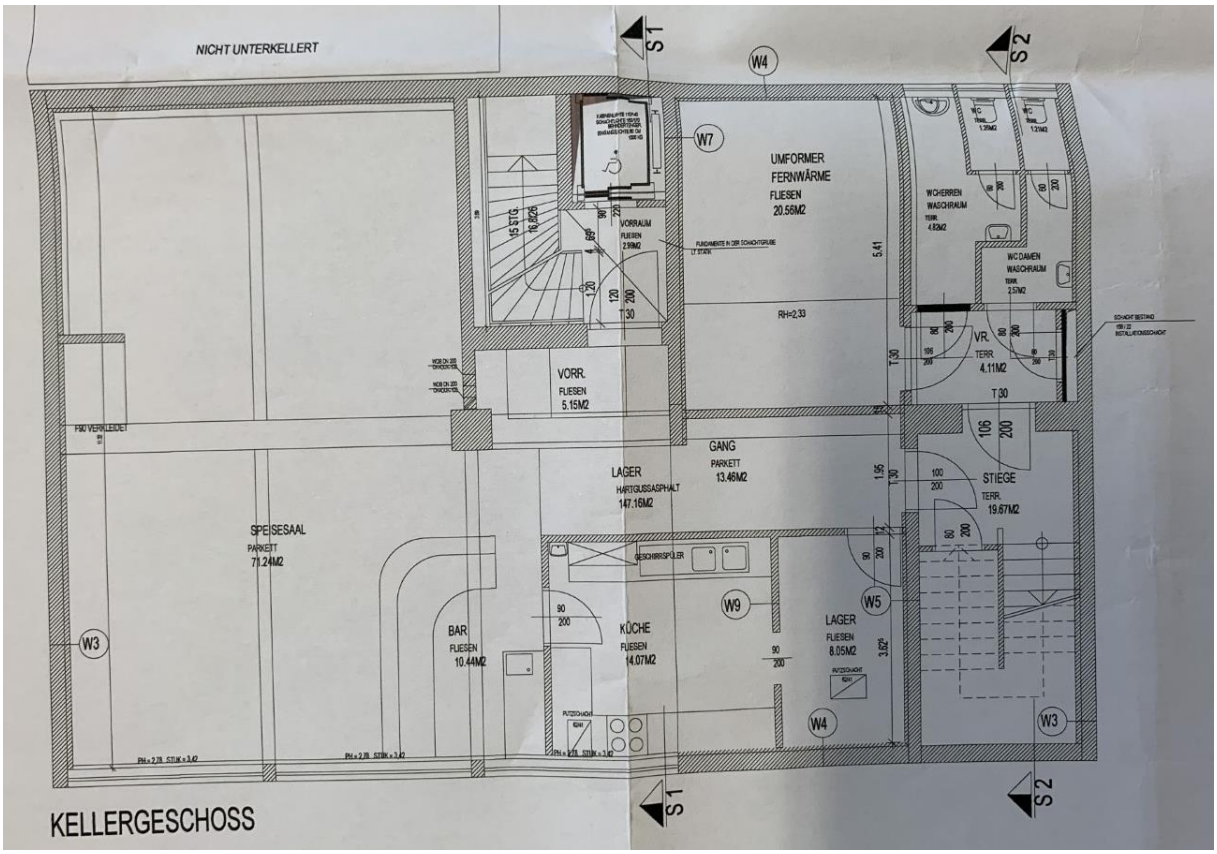
Schnitt 1-1 und Ansicht Hof (Bestandsplan Juli 2018)



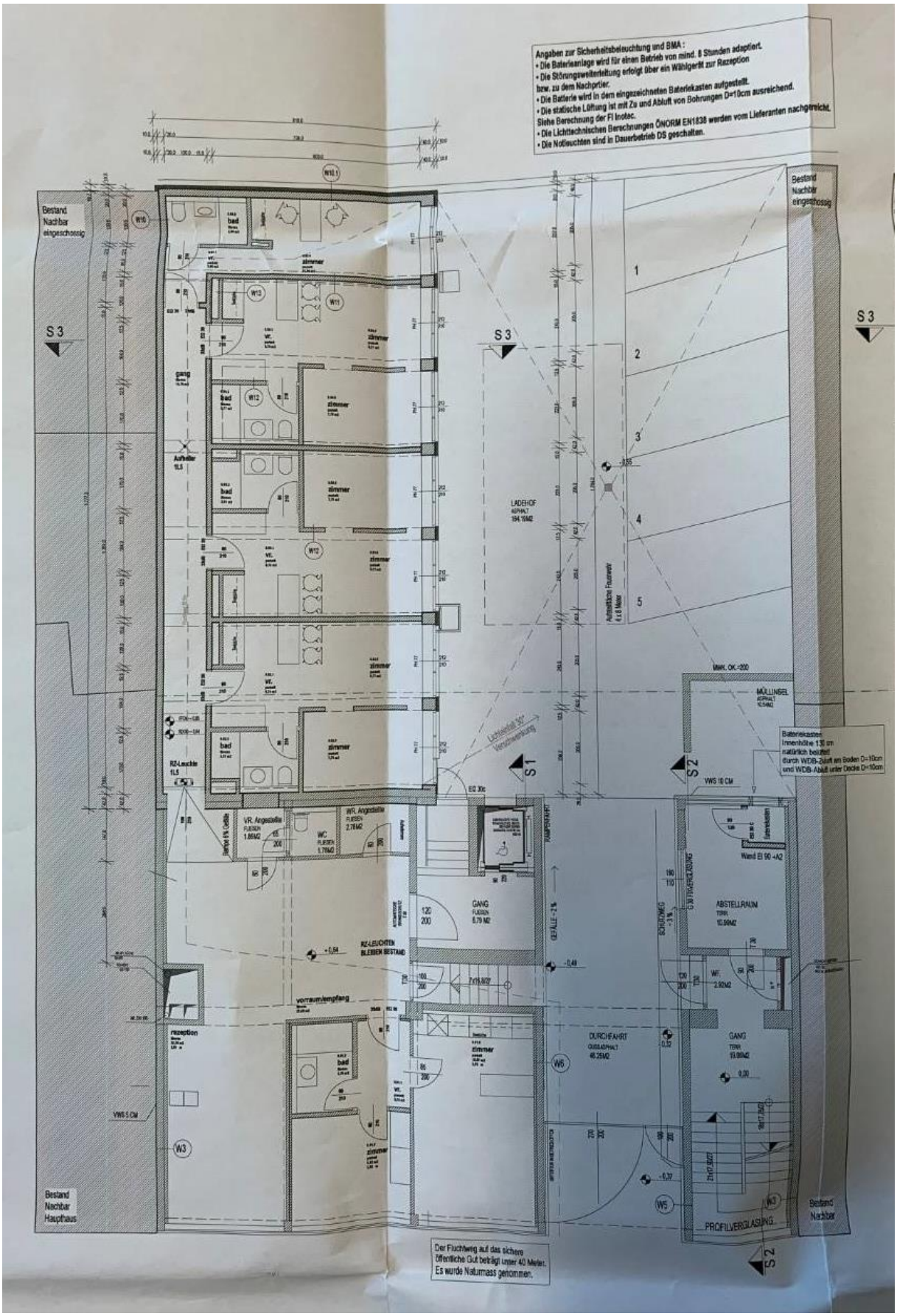
Schnitt S2-S2 (Bestandsplan Juli 2018)



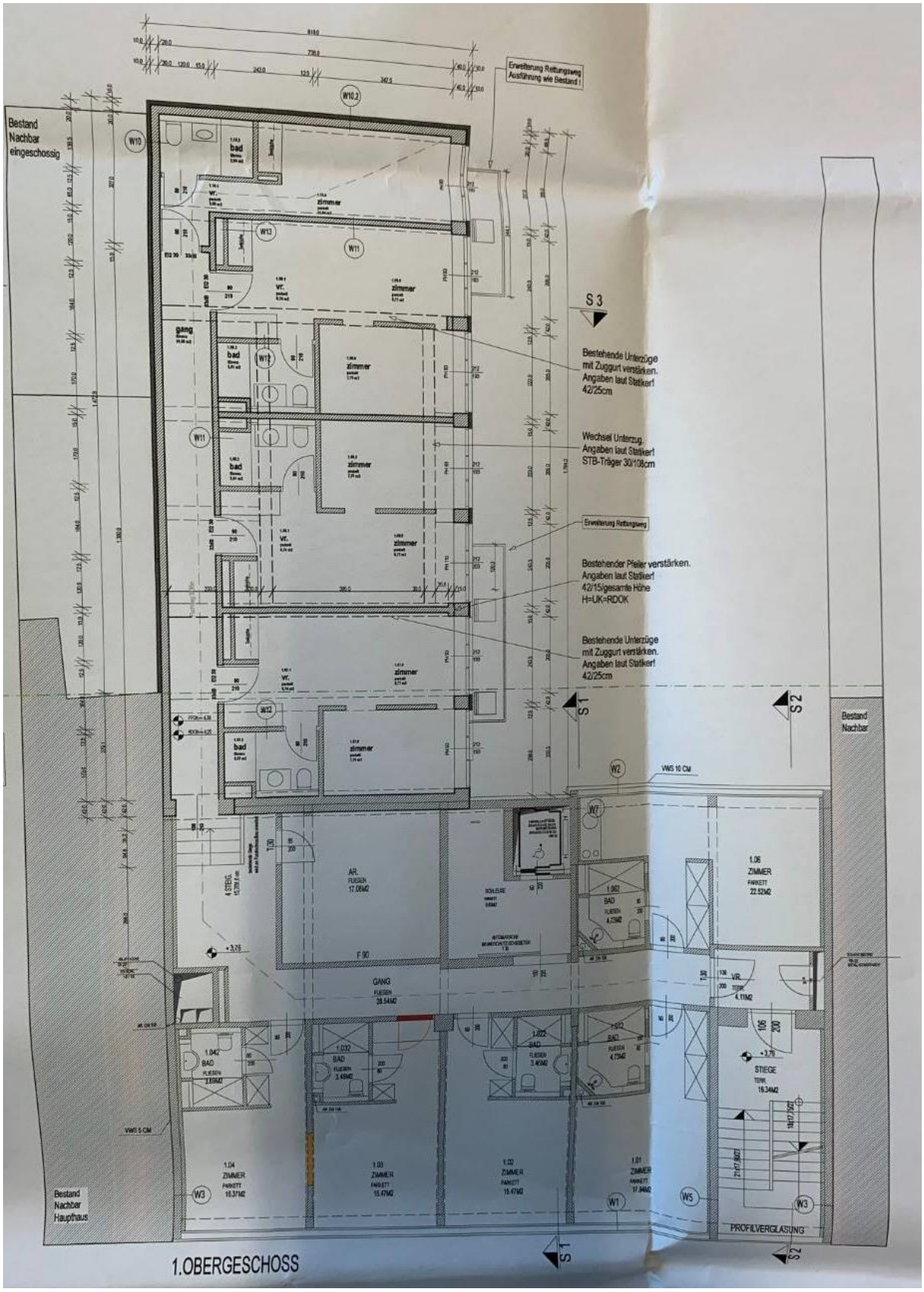
Schnitt 3-3 (Bestandsplan Juli 2018)

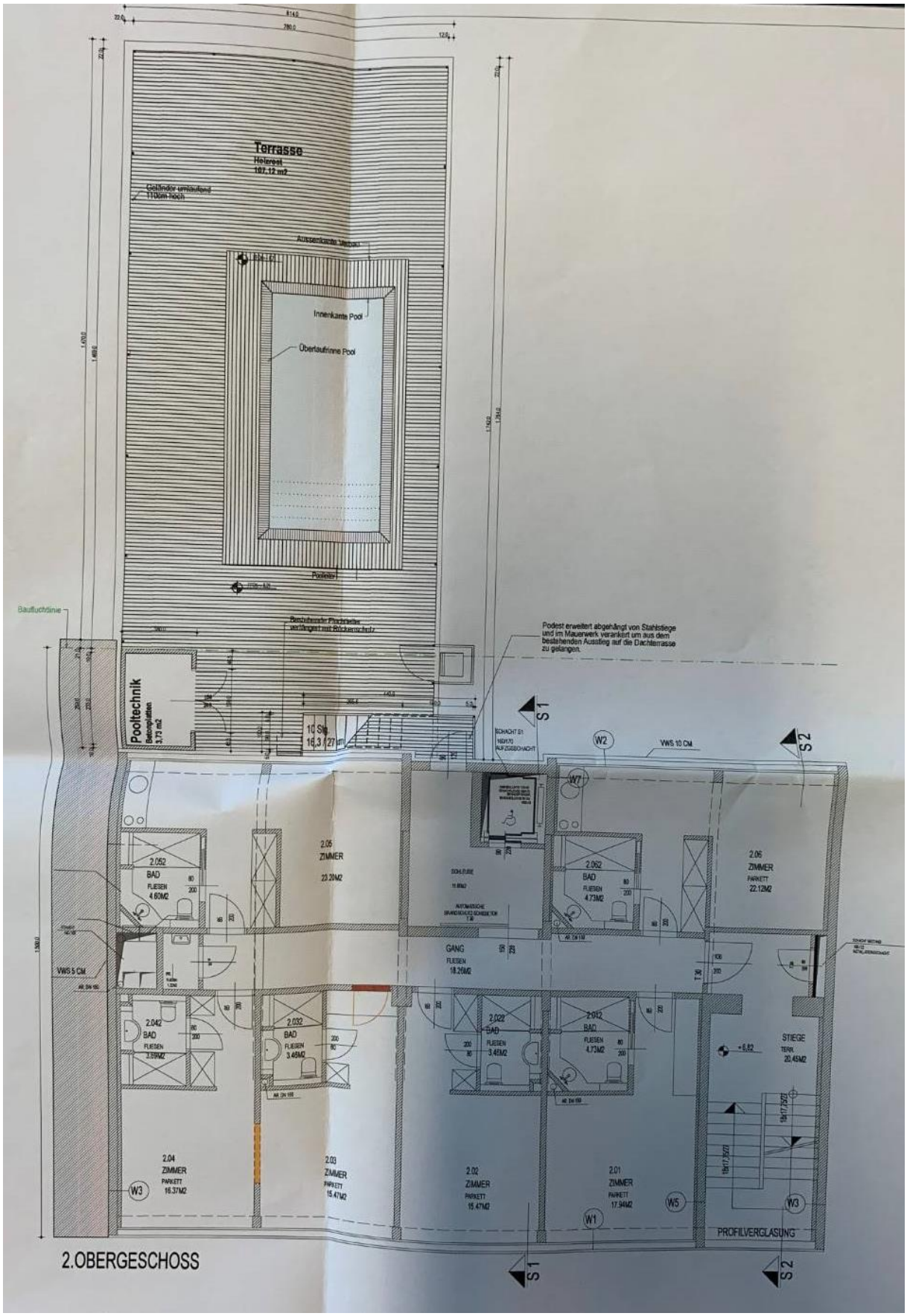


Grundriss Kellergeschoß (Bestandsplan Juli 2018)

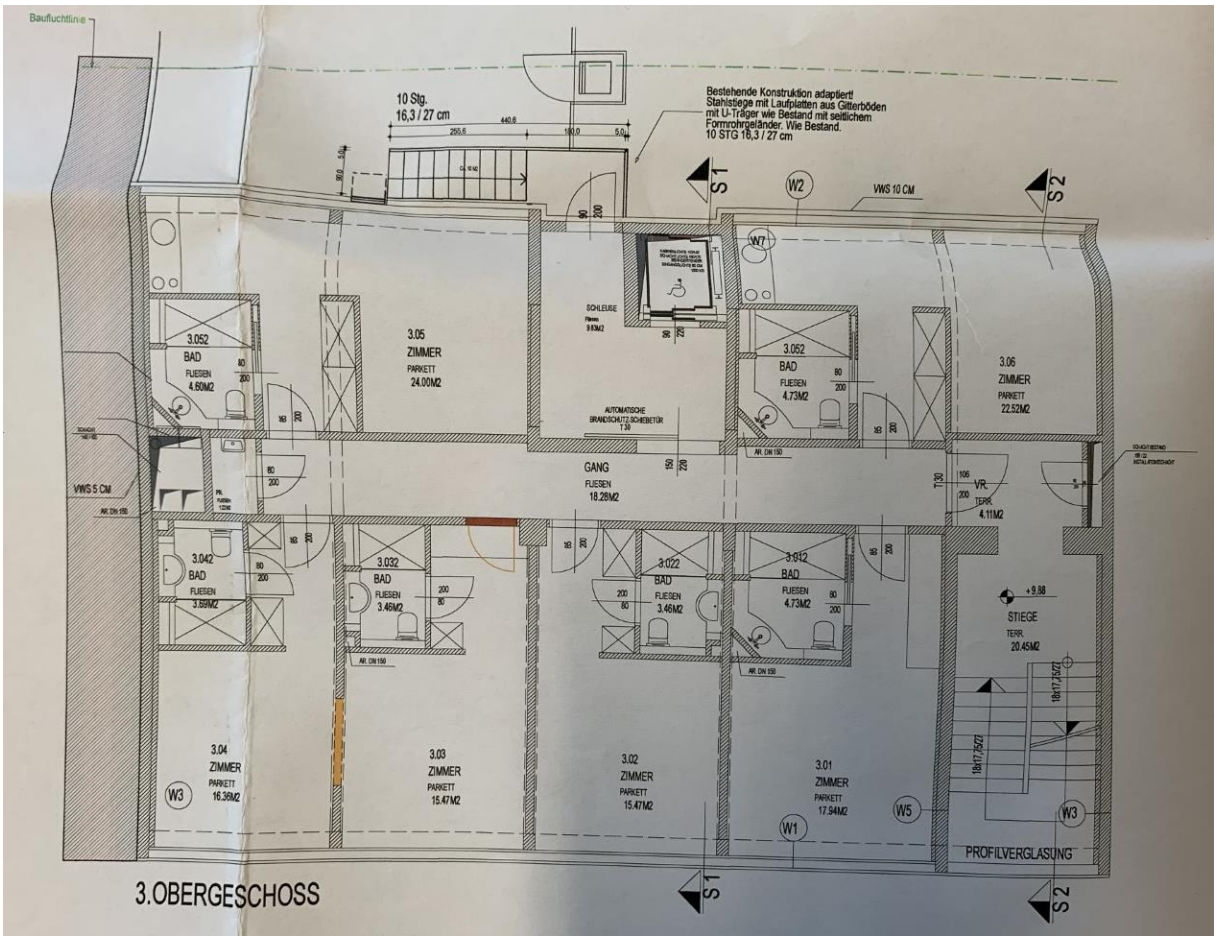


Grundriss Erdgeschoß (Bestandsplan Juli 2018)

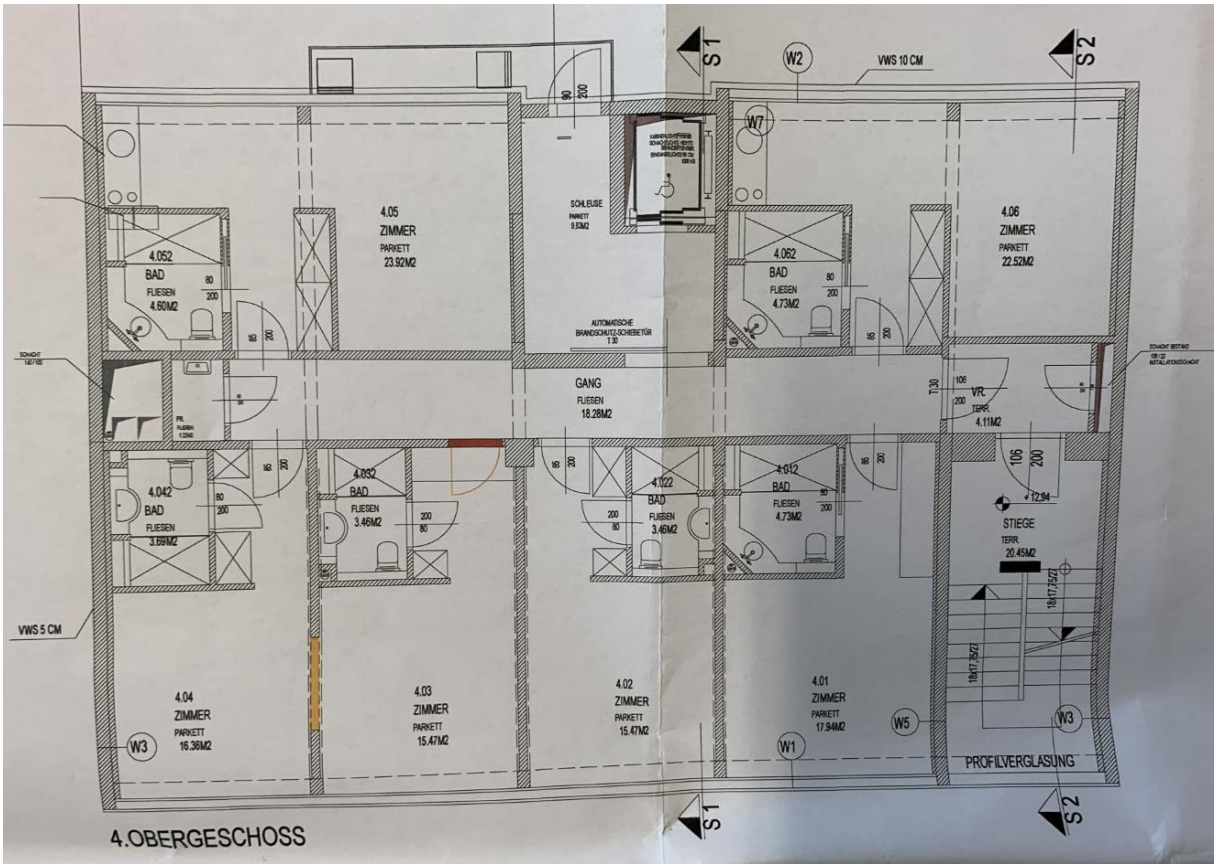

Erweiterung Rettungsweg
Ausführung wie Bestand !
Bestand
Nachbar
eingeschossig
Bestehende Unterzüge
mit Zuggurt verstärken.
Angaben laut Statiker!
42/25cm
Wechsel Unterzug.
Angaben laut Statiker!
STB-Träger 30/108cm
Erweiterung Rettungsweg
Bestehender Pfeiler verstärken.
Angaben laut Statiker!
42/15/gesamte Höhe
H=UK=RDOK
Bestehende Unterzüge
mit Zuggurt verstärken.
Angaben laut Statiker!
42/25cm
Bestand
Nachbar
Bestand
Nachbar
Haupthaus
PROFILVERGLASUNG
1.OBERGESCHOSS



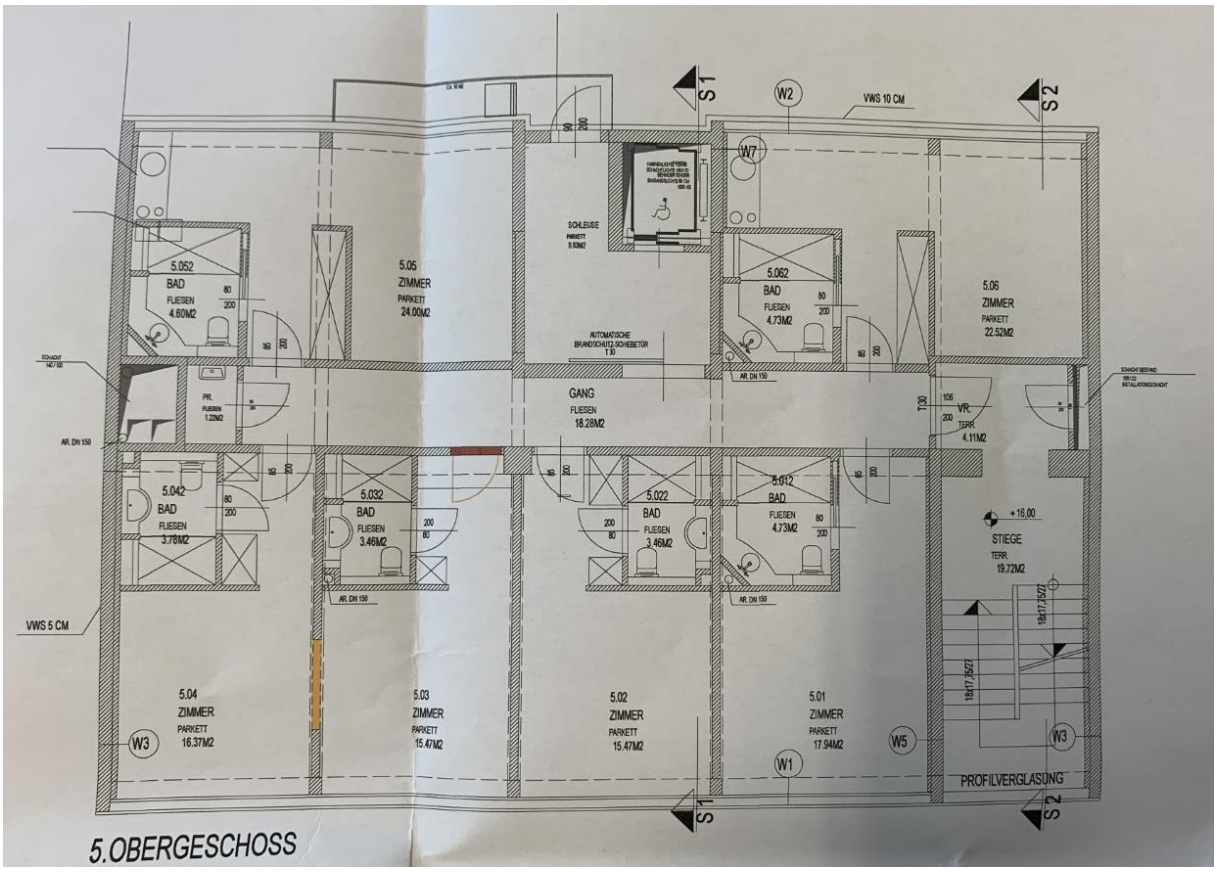
Grundriss 2. Obergeschoß (Bestandsplan Juli 2018)



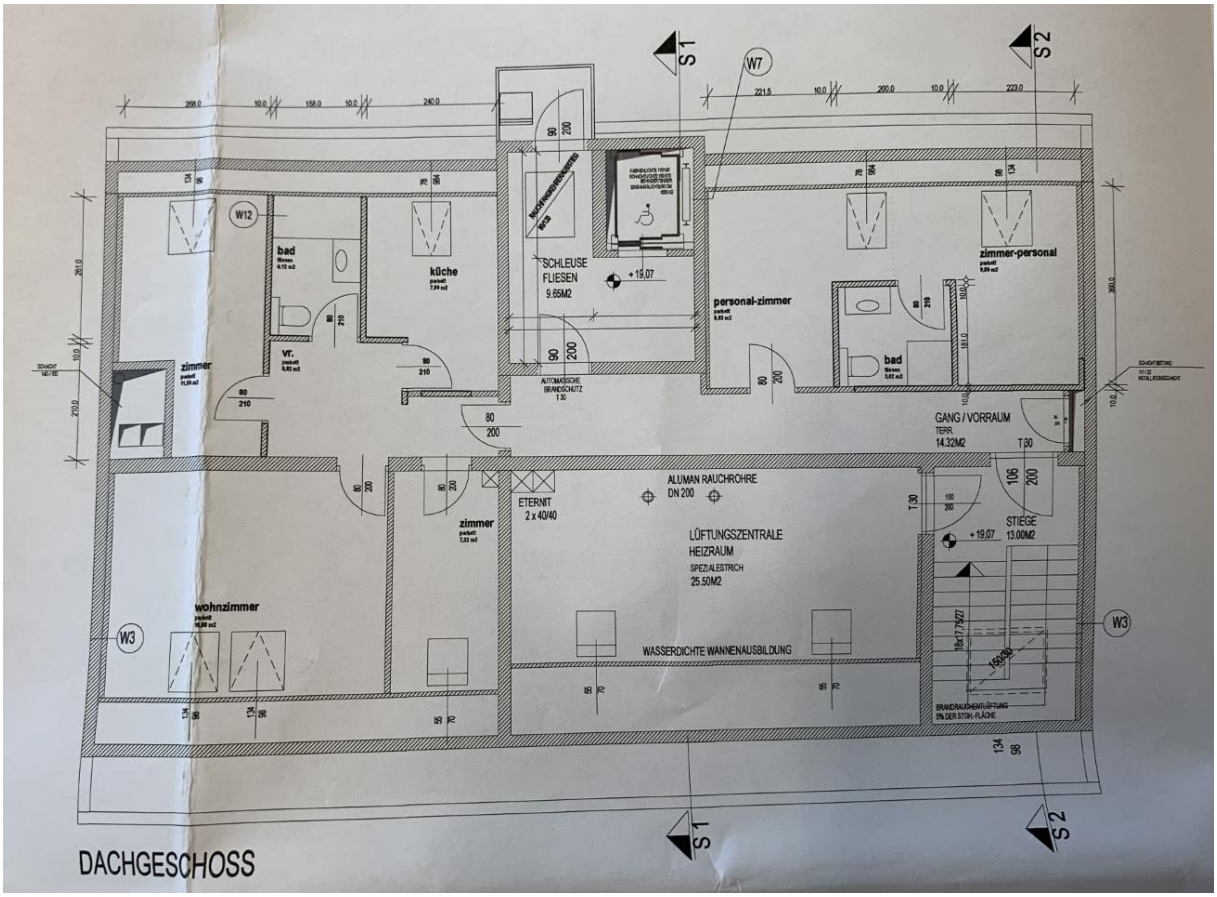
Grundriss 3. Obergeschoß (Bestandsplan Juli 2018)



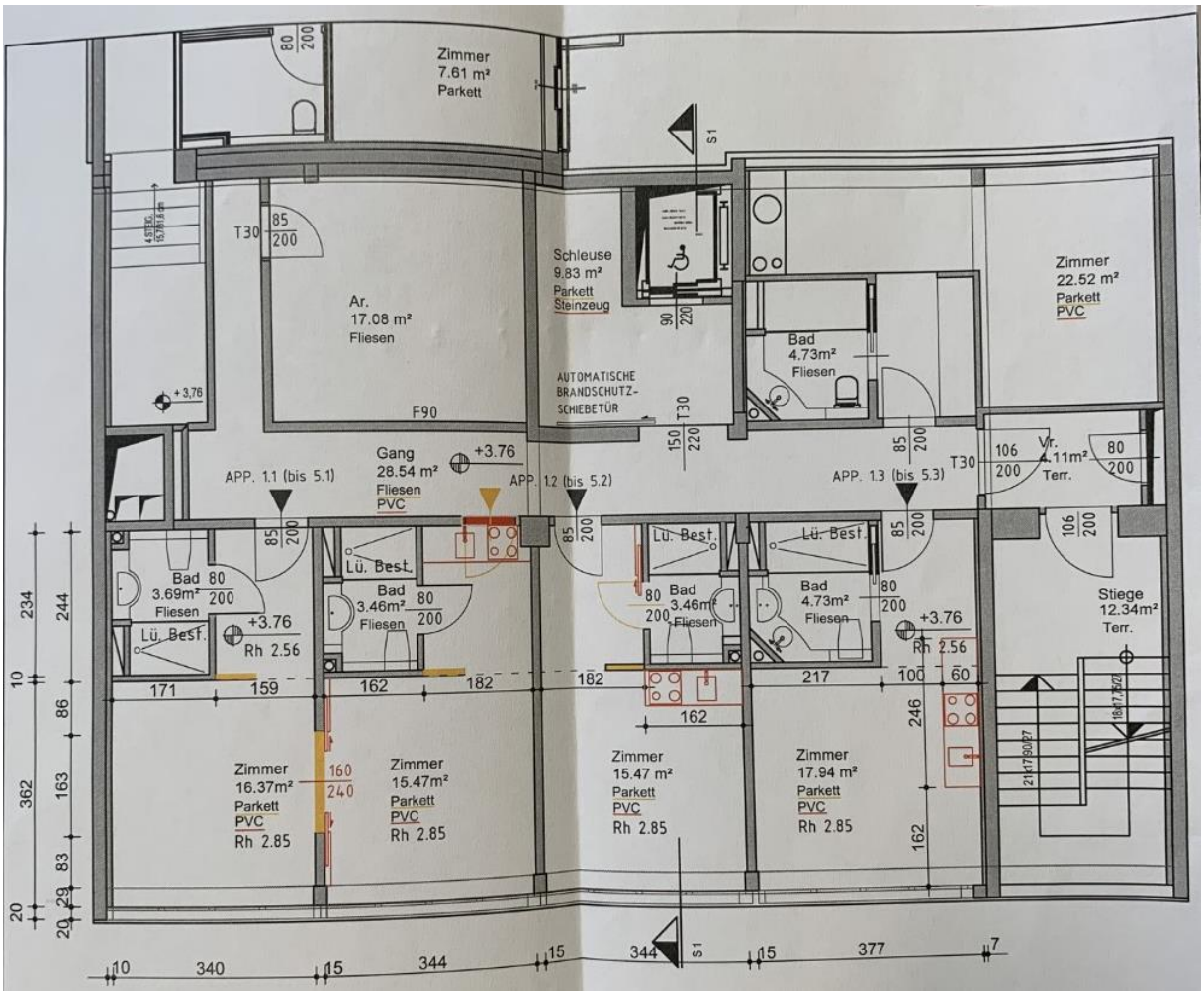
Grundriss 4. Obergeschoß (Bestandsplan Juli 2018)



Grundriss 5. Obergeschoß (Bestandsplan Juli 2018)



Grundriss Dachgeschoß (Bestandsplan Juli 2018)



Grundriss 1.-5. Obergeschoß (Einreichplan 15.09.2020)

6.6. Mietvertrag Apartment 3. Stock/Top 23

TEMPO FLAT

Untermietvertrag/Kurzzeitmietvertrag für Österreich

I Vertragsparteien, Kontaktpersonen & MitbewohnerInnen

VermieterIn / UntervermieterIn

Vorname, Name	Ffinc Consulting u.
Adresse	Immobilienmanag. GmbH Stephansp. 6/3/7 1010 Wien
Telefon P	
Mobil	06643547200
Telefon G	
E-Mail	

StellvertreterIn

Vorname, Name	
Adresse	
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
E-Mail	

UntermieterIn

Vorname, Name	[redacted]
Adresse	Karmarschg. 65 1100 Wien
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
E-Mail	

HauseigentümerIn / Verwaltung

Firma	
Vorname, Name	
Adresse	
Telefon P	
Mobil	
Telefon G	
E-Mail	

Weitere BewohnerInnen

Vorname, Name		Geburtsdatum	
Vorname, Name		Geburtsdatum	
Vorname, Name		Geburtsdatum	

II Objekt & Liegenschaft (Zutreffendes ankreuzen, bezeichnen oder ergänzen)

	Zimmer-Wohnung	im		Stockwerk	
	Zimmer-Haus	Liegenschaft (Adresse)			
Anderes Objekt		Karmarschg. 65 1100 Wien			

Das Objekt gehört zur folgenden Ausstattungskategorie:

- ○ Ausstattungskategorie A
- ○ Ausstattungskategorie B
- ○ Ausstattungskategorie C
- ○ Ausstattungskategorie D

Zur Benützung resp. zur Mitbenützung (Zutreffendes ankreuzen und nicht Zutreffendes allenfalls streichen)

- ☐ Garten / Gartensitzplatz / Terrasse
- ☐ Garage / Tiefgaragenstellplatz / eigener Parkplatz
- ☐ Waschküche / Waschmaschine / Tumbler
- ☐ Keller / Kellerabteil / Estrich / Estrichabteil
- ☐ zur Mitbenützung mit
- ☐ zur Mitbenützung mit
- ☐ zur Mitbenützung mit
- ☐ zur teilweisen Benützung

Nicht untervermietet werden folgende Bereiche

☐ ☐ ☐ ☐

Untermietvertrag für Österreich © tempoFLAT.at (übernimmt keine Haftung) Seite 1 von 5

>> www.tempoFLAT.at

III Mietzins & Kaution

Der monatliche Mietzins (inkl. Betriebskosten) beträgt	EURO	1.100,–
Darin enthaltene Betriebs- & Nebenkosten	EURO	

Der Mietzins ist im Voraus spätestens auf den 26. des Vormonats auf folgendes Konto zu überweisen:

Bank		Bankleitzahl	
Konto-Nr./IBAN		SWIFT/BIC	
Konto-Inhaber			

Die erste Monatsmiete ist vor Mietantritt zu bezahlen. Auf den jeweils 26. des Vormonats sind die Mieten für die weiteren Monate zu bezahlen.

Bei kurzen Mietdauern (bis 2 Monate) hat es sich bewährt, die Miete für die gesamte Mietdauer auf einmal im Voraus zu verlangen. Kreuzen Sie dies entsprechend an, wenn Sie es mit Ihrem Untermieter so vereinbart haben.

☐ Die Miete für die gesamte Mietdauer ist vor Mietantritt zu bezahlen — Total EURO

Die Mietkaution beträgt — EURO

Genauere Informationen sowie die Bankangaben des Kautionskontos erhalten Sie vom Untervermieter.

IV Dauer der Untermiete

VORSICHT bei befristeten Verträgen mit einer Mietdauer über 6 Monaten (siehe Erläuterungen auf der letzten Seite)

Befristetes Untermietverhältnis *OHNE* Kündigungsmöglichkeit

Das Untermietverhältnis beginnt am 01.10.2021		(Datum)
und dauert fest bis und mit		(Datum)

Das Untermietverhältnis endet ohne Kündigung. Eine Verlängerung ist - gegenteilige Abmachung vorbehalten - ausgeschlossen. Die VermieterInnen sind darauf angewiesen, den zur Verfügung gestellten Wohnraum nach Ablauf der Vertragsdauer wieder beanspruchen zu können.

V Rechte, Pflichten und Haftung der UntermieterInnen

- Die Untermieter verpflichten sich, die ihnen überlassenen Sachen (Wohnraum und Mobiliar) sorgfältig und pfleglich zu behandeln und dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen und Beschädigungen kommt. Die Räumlichkeiten inklusive Mobiliar sind in dem gleichen Zustand zurückzulassen, wie sie übernommen wurden.
- Sofern ein Übergabe-/Übernahmeprotokoll abgeschlossen wird, ist dieses Bestandteil dieses Vertrags.
- Das Objekt ist ausschliesslich zu Wohnzwecken zu nutzen. Davon ausgenommen sind Tätigkeiten ohne Aussenwirkung (ohne Empfangen von Kunden), wie z.B. gelegentliches Nutzen als Home Office.
- Den Weisungen bezüglich Hausordnung des Hauseigentümers, der Liegenschaftsverwaltung sowie des Hauswartes ist Folge zu leisten.
- Die Haltung von Haustieren ist bewilligungspflichtig. Untermieter, die ein Haustier halten möchten, müssen die Bewilligung vor Abschluss des Vertrags resp. vor Einzug des Haustiers vom Untervermieter schriftlich einholen.
- Bei längeren Abwesenheiten der Untermieter ist der Zugang zur Wohnung für Notfälle sicherzustellen, indem ein Schlüssel bei einer Vertrauensperson abgegeben wird. Die Vertrauensperson muss dem Untervermieter, dem Hauseigentümer oder der Hausverwaltung (und idealerweise auch dem Hauswart) mitgeteilt werden.
- Begründete Reklamationen seitens der übrigen Hausbewohner, des Hauseigentümers, der Verwaltung oder des Hauswartes berechtigen den Untervermieter zur vorzeitigen Auflösung dieses Vertrags.
- Schäden am Mietobjekt sind sofort dem Untervermieter oder seinem Stellvertreter - in dringenden Fällen dem Hauseigentümer, der Verwaltung oder dem Hauswart - zu melden. Die Untermieter haften für Schäden, die aus einer verspäteten Meldung entstehen.
- Dem Untervermieter oder einer von ihm bestimmten Kontaktperson ist auf Wunsch Zutritt zum Mietobjekt innert einer Woche nach Beantragung zu gewähren. Wird dies verweigert, so kann der Untervermieter diesen Vertrag unverzüglich auflösen.
- Die Untermieter haften gegenüber dem Untervermieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis (Mietzahlung, Schäden etc.). Mehrere Untermieter haften gemeinsam als Gesamtschuldner.
- Das Mobiliar des Untervermieters verbleibt in den Räumlichkeiten des Objekts und darf nicht weggebracht werden.

>> www.tempoFLAT.at

V Rechte, Pflichten und Haftung der UntermieterInnen (Fortsetzung)

- Falls den Untermietern Zugang zum Internetanschluss der Untervermieterin gewährt wird, verpflichten sich die Untermieter bei der Nutzung des Internets das geltende Recht einzuhalten und nehmen zur Kenntnis, dass die Nutzung des Internetnetzwerks auf eigenes Risiko erfolgt und dass die Untervermieterin keine Verantwortung für mögliche Folgen aus der Nutzung des Internets übernimmt (z.B. Übertragung von schädlicher Software etc.). Für die über das zur Verfügung gestellte Internetnetzwerk übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte sind die Untermieter selbst verantwortlich und müssen für daraus entstehende Kosten aufkommen. Weiter verpflichten sich die Untermieter, das Internetnetzwerk nicht zum Abruf oder zur Verbreitung von sittenwidrigen oder rechtswidrigen Inhalten zu nutzen, keine Urheberrechte zu verletzen und in diesem Zusammenhang insbesondere keine Filesharing-Netzwerke zu nutzen, welche Urheberrechte verletzen.

VI Möblierung & Schlüssel

Der Wohnraum wird mit folgender Möblierung überlassen (Kurzbeschreibung des Inventars):

voll möbliert

Schlüssel (Zutreffendes ankreuzen)

☐ gemäss Übergabe-/Übernahmeprotokoll ☑ werden bei der Wohnungsübergabe abgegeben

Das Anfertigen von Hausschlüsseln ist den UntermieterInnen untersagt, ebenso wie das Verstecken und „Hinterlegen" von Schlüsseln. Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist der Vermieter berechtigt die betroffenen Schlösser auf Kosten der UntermieterInnen auszuwechseln.

VII Reinigung

Grundsätzlich gilt, dass der Wohnraum im selben Zustand zurück gegeben wird, wie er angetreten wurde. Untenstehende Reinigungsgrade gelten somit für die Wohnraumübergabe, wie die Rücknahme.

◉	**Standard**	Ganze Wohnung, Fenster, Balkone usw. gründlich gereinigt (empfohlen)
○	**Komplettreinigung**	Reinigungsgrad wie bei normaler Wohnungsabgabe, ganze Wohnung, Fenster, Balkone, Läden, Rollen, Keller usw. sehr sauber gereinigt
○	**Besenrein**	Staubsaugen, Reinigung von Küche, Bad und WC, Entsorgung von Abfall
○	**Anderes**	

Die Rücknahmereinigung erfolgt durch

- ◉ die UntermieterInnen
- ○ den Untervermieter
- ○ ein Putzinstitut

Verrechnung der Reinigungskosten an Untermieter

- ◉ Keine, sofern der Wohnraum sauber ist
- ○ Pauschal EURO
- ○ Nach Aufwand

VIII Bindung an den Hauptmietvertrag

Dieser Untermietvertrag ist an die Bedingungen des Hauptmietvertrages gebunden. Es gelten die sich aus dem Hauptmietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten auch für den Untermietvertrag, soweit mit diesem Untermietvertrag nichts Gegenteiliges vereinbart ist. Eine Erhöhung der Miete muss schriftlich nachgewiesen werden.

IX Weitere Vereinbarungen

>> www.tempoFLAT.at

X Gültigkeit

Vorgehen bei nicht sofortiger beidseitiger Unterzeichnung (z.B. wenn der Untermietvertrag verschickt wird)

1. Wenn der Vermieter den Vertrag zuerst unterschreibt

Wird dieser Vertrag nicht von beiden Vertragsparteien sofort unterzeichnet, gilt der zunächst vom Vermieter unterzeichnete Vertrag bis zum nebenstehenden Datum als Offerte zum Abschluss eines Untermietvertrages.	Offerte gültig bis

Ist der den UntermieterInnen zugestellte Vertrag bis zum genannten Datum nicht gegengezeichnet beim Vermieter eingetroffen, ist dieser nicht mehr an seine Offerte gebunden.

Trifft der von den UntermieterInnen gegengezeichnete Vertrag trotzdem noch, aber verspätet beim Vermieter ein, benachrichtigt der Vermieter die UntermieterInnen innert 5 Arbeitstagen, wenn er den Untermietvertrag wegen verspäteter Unterzeichnung oder Zustellung nicht gelten lassen will. Er ist jedoch berechtigt, den Vertrag auch bei verspätetem Eingang gelten zu lassen.

2. Wenn die UntermieterInnen den Vertrag zuerst unterschreiben

Wird dieser Vertrag nicht von beiden Vertragsparteien sofort unterzeichnet, gilt der zunächst von den UntermieterInnen unterzeichnete Vertrag bis zum nebenstehenden Datum als Offerte zum Abschluss eines Untermietvertrages.	Offerte gültig bis

Ist der an den Vermieter zugestellte Vertrag bis zum genannten Datum nicht gegengezeichnet bei den UntermieterInnen eingetroffen, sind die UntermieterInnen sind nicht mehr an ihre Offerte gebunden.

Trifft der vom Vermieter gegengezeichnete Vertrag trotzdem noch, aber verspätet bei den UntermieterInnen ein, benachrichtigen diese den Vermieter innert 5 Arbeitstagen, wenn sie den Untermietvertrag wegen verspäteter Unterzeichnung oder Zustellung nicht gelten lassen wollen. Sie sind jedoch berechtigt, den Vertrag auch bei verspätetem Eingang gelten zu lassen.

XI Gerichtsstand & anwendbares Recht

Als Gerichtsstand wird der Ort des Mietobjektes vereinbart. Auf das Vertragsverhältnis ist österreichisches Recht anzuwenden.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass auf das gegenständliche Vertragsverhältnis das Mietrechtsgesetz (MRG) nicht anwendbar ist, da der Vollausnahmetatbestand des § 1 Abs. 2 Zif 3 bzw. Zif 4 MRG erfüllt ist.

XII Unterschriften

Die Untermieter bestätigen durch Abschluss dieses Untermietvertrages ausdrücklich, den gemieteten Wohnraum lediglich als Zweitwohnung, welche aufgrund eines durch Erwerbstätigkeit bedingten Ortswechsels gemietet wird resp. als Ferienwohnung, die zur Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet wird, zu nutzen.

Vermieter		UntermieterInnen	
Vorname & Name	Nana Princ	Vorname & Name	[redacted]
Vorname & Name		Vorname & Name	
Ort und Datum	01.10.2021	Ort und Datum	01.10.2021

© tempoFLAT.at (übernimmt keine Haftung)

6.7. Protokoll vom 04.07.2023

JUSTIZ **BEZIRKSGERICHT FAVORITEN**

24 E 32/22d - 24
(Bitte in allen Eingaben anführen)

Angeligasse 35
1100 Wien

Tel.: +43 1 60148 307620

PROTOKOLL

Anwesend: Mag. Eva Heisinger

Aufgenommen am: 4.7.2023

Beginn: 9.30 Uhr

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
EG Karmaschgasse 65 vertr d I.V.T.
Immoblientreuhand
Zehenthofgasse 16/2
1190 Wien
gesellschaft m.b.H.

vertreten durch
Mag. Barbara Bauer, LL.M. Rechtsanwalt
Zeltgasse 6/8
1080 Wien
Tel.: 01 4039632
(Zeichen: IVT/KarmaschgGMBH)

Verpflichtete Partei
Princ Consulting und Immobilienmanagement GmbH
Stephansplatz 6/3/7
1010 Wien
Firmenbuchnummer 562156a

Wegen:
EUR 30.441,27 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Ivana PRINC gibt nach WE vorläufig unbeeidet vernommen an: geb. 26.6.1991, selbstständig, wohnhaft 2201 Gerasdorf, Nordgasse 18

Ich bin Geschäftsführerin der verpflichteten Partei PRINC Consulting und Immobilienmanagement GmbH.

Wenn mir der Mietvertrag zu ON 22 vorgehalten wird, so gebe ich an, dass ich diesen für die verpflichtete Partei unterfertigt habe, am Ende befindet sich meine Unterschrift, er wurde auch in der Form, in der er hier vorliegt, ausgefüllt und unterfertigt. Mieter der Wohnung ist [redacted] Es besteht kein Untermietverhältnis. Der Mietvertrag besteht zwischen der Eigentümerin und dem Mieter. Dieser Mietvertrag betrifft die Top Nr. 23, bei uns ist das

Top 306. Top 23 ist ident mit der Bezeichnung im Grundbuch.

Betreffend Punkt II des Mietvertrages wurde nichts vereinbart. Entsprechend Punkt VI des Mietvertrages ist die Wohnung vollmöbliert vermietet worden. Eine Reinigung wurde nicht vereinbart bzw. nur am Ende des Mietverhältnisses. An monatlichem Mietzins inklusive Betriebskosten wurde ein Betrag von EUR 1.100,-- vereinbart, diese Miete wird derzeit auch laufend bezahlt. Eine Wertsicherung wurde betreffend den Mietzins nicht vereinbart.

Der Mietvertrag wurde von beiden Seiten unbefristet abgeschlossen, es wurde zwischen dem Mieter und der Eigentümerin vereinbart, dass jeder mit einmonatiger Kündigungszeit jederzeit kündigen kann. Darüber hinaus wurde nichts betreffend eine Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart. Derzeit ist das Mietverhältnis aufrecht.

Der Mietvertrag wurde am 1.10.2021 unterfertigt, so wie auch das Datum des Mietvertrages vorhanden ist.

Sonstiges wurde betreffend das Mietverhältnis nicht vereinbart.

Nach WE erkläre ich:

Meine Angaben entsprechen der Wahrheit.

Hinzufügen möchte ich noch, dass es im Haus Probleme mit der Hausverwaltung gibt, es wurden beispielsweise uns die Objekte verkauft mit Poolbenützung, es gibt auch tatsächlich einen Pool im Objekt, es besteht jedoch keine Betriebsanlagengenehmigung, daher ist der Pool auch nicht in Betrieb und nicht benützbar. Derzeit werden unsere Objekte rein als Hotelbetrieb benützt, das ist für die Vermietung natürlich ein Problem. Lediglich eine Wohnung, nämlich die Top Nr. 23, ist Langzeit vermietet, alle anderen werden als Urlaubsquartier und Kurzeitmiete angeboten.

Derzeit sind wir im Begriff den Sitz der verpflichteten Partei zu verlegen. Ich ersuche daher um Übermittlung sämtlicher Sendungen an meine Adresse [redacted]

Dargelegt wird nunmehr der weitere Gang des Verfahrens.

Die Geschäftsführerin der verpflichteten Partei gibt nunmehr eine E-Mail-Adresse bekannt mit [redacted] Sie sagt zu, für weitere Fragen durch den Sachverständigen über diese E-Mail-Adresse zur Verfügung zu stehen.

Ende: 9.55 Uhr F.d.R.d.Ü.:

Dauer: 1 /2

6.8. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
der Miteigentümer der Liegenschaft
EZ 1134 , GB 01102 Inzersdorf Stadt, GStNr 818/88, BG Favoriten
KARMARSCHGASSE 65

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen den

den Miteigentümern laut Tabelle A

wie folgt:

I. Miteigentumsanteile bei Vertragsabschluss

Die in Spalte 1 der Tabelle A dieses Vertrages genannten Vertragsteile sind zu den in der Spalte 4 dieser Tabelle A genannten Anteile derzeit Miteigentümer, der der EZ 1134, GB 01102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten, inne liegenden Liegenschaft, bestehend aus dem GStNr. 818/88 mit der Liegenschaftsanschrift Karmarschgasse 65, 1100 Wien.

Festgestellt wird, dass die Nutzwertberechnung auf Basis der bauordnungsgemäßen Bestandspläne in Form der Nutzwertberechnung eines Sachverständigen erfolgt ist und bestätigen die Vertragsparteien durch Unterfertigung dieses Vertrages auch ihr Einverständnis mit dieser Nutzwertberechnung.

II. Nutzwerte und Mindestanteile

2.1.
Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 des Dipl. Ing. Hans D.Wistawel, Weißes Kreuz-Gasse 109/2/5, 2340 Mödling, mit Gutachten vom 20.07.2021 berechnet. Alle Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass sie mit dieser Nutzwertfeststellung einverstanden sind und auf eine Antragstellung im Sinne des § 9 Abs 2 iVm § 10 WEG 2002 an das Gericht verzichten.

2.2.
Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt. dem vorgenannten Nutzwertgutachten 43 wohnungseigentumstaugliche Objekte, diese gliedern sich in 36 Apartments, 1 Lokal, 1 Abstellraum und 5 Abstellplätze f. KFZ im Freien, es ergibt sich ein Gesamtnutzwert von 1046 Anteilen.

III. Wohnungseigentumsbegründung

3.1.
Die Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung an den in der Spalte

BG 011 TZ 6110/2021

2 der Tabelle A, Beilage ./1 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte samt jeweiligem Zubehör jeweils zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentumsbewerbers und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der Spalte 4 der Tabelle Beilage ./1 ersichtlichen Nutzwertanteilen einverleibt wird. Sofern halbe Mindestanteile selbständiger Einheiten von den Vertragsparteien erworben wurden, erfolgt hiermit die Verbindung dieser Anteile gemäß §§ 5 Abs. 3 und 13 Abs 3 WEG 2002.

3.2.
Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes der im Punkt I. bezeichneten Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

3.3.
Die Miteigentümer erteilen weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem § 40 Abs 2 WEG 2002 jeweils für die in der Spalte 1 der Tabelle Beilage ./1 bezeichneten Wohnungseigentumsbewerber ob den in der Spalte 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich sichergestellt werden kann.

IV. Umfang des Wohnungseigentums

4.1.
Zu einem Wohnungseigentumsobjekt, das in ausschließlicher Benutzung und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers steht, gehören, dies jedoch nur in dem Umfange, als die in nachstehenden angeführten Einrichtungen in Bezug auf das gegenständliche Objekt tatsächlich vorhanden sind, insbesondere:

4.1.1.
Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume. Ausdrücklich festgehalten wird, dass es keine Keller gibt.

4.1.2.
Die Innen- und Außenseiten der Fenster und Terrassentüren samt Verglasung und Fensterstöcke und Zargen und Fensterbänke außen; Innen- und Außenjalousien und sonstige Beschattungseinrichtungen samt elektrischem Antrieb und sonstigem Zubehör, etwa vorhandene Klimaanlagen, Garagentore und Zargen.

4.1.3.
Zu den Räumen gehörige Türen samt Zargen, insbesondere auch die Eingangstüre zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt.

4.1.4.
Die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, die Heizungsrohre, sämtliche Heizungs- und Lüftungselemente und Leitungen der sanitären Anlagen, sämtliche angeschlossenen Einrichtungen, Armaturen und Ventile, Telefon, SAT- und/oder Telekabelanschluss und -leitungen und dergleichen jeweils ab deren

BG 011 TZ 6110/2021

Eintritt von allgemeinen Teilen der Liegenschaft in Teile des Wohnungseigentumszubehör bzw. die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten; dazugehörige Sub-Zähler und Messeinrichtungen und für das einzelne Objekt vorgesehene Trenn-Ventil- und Regeleinheiten sowie Außengeräte der Klimaanlagen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern die Zähler nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe beziehungsweise im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer stehen (wie z.B. der Hauptwasserzähler).

4.1.5.
Der Kern der Wände und Decken, Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt Aufbau bis zur Rohdecke, inkl. sämtliche Isolierungen, Abdichtungen, insbesondere von begehbaren Flachdächern.

4.1.6.
Die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Safes, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungs-, Klima- und Lüftungselemente und Alarmanlagen.

4.1.7.
Die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

4.2.
Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und an der von der Gemeinschaft zu bildenden Rücklage.

4.3.
Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis und stimmen ausdrücklich zu, dass sie den Zugang zu den Kamintüren – so vorhanden - insbesondere zu Kehrzwecken jederzeit freizuhalten haben.

4.4.
Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, dem die ausschließliche Nutzung an diesem (seinem) Wohnungseigentumsobjekt zukommt.

4.5.
Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Hausgemeinschaft im ordentlichen Zustand zu erhalten, so dass durch allenfalls auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind der Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch die bestellte Hausverwaltung, unverzüglich zu melden.

BG 011 TZ 6110/2021

4.6.

Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen, einschließlich einer Widmungsänderung an seinem Wohnungseigentumsobjekt in den gesetzlichen Grenzen auf seine Kosten berechtigt. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Wohnhauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Wohnhauses oder von anderen Einrichtungen zur Folge haben (vgl. auch § 16 Abs 2 WEG 2002). Als Maßstab für die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer werden vereinbarungsgemäß jene Beeinträchtigungen zu gelten haben, die von einem als Wohnung genutzten Wohnungseigentumsobjekt üblicherweise und erwartbarer Weise ausgehen. Hinsichtlich der Anwesenheit Hausfremder in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft wird im Hinblick auf Punkt 4.7. (zulässige Nutzung als kurzfristig gewerblich vermietbares Objekt) allerdings ein großzügigeres Maß als im vorigen Satz beschrieben vereinbart. Werden für solche Maßnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft baulich verändert, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen, einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen oder einer der Fälle des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 vorliegen. Jedenfalls dürfen etwaige bauliche Veränderungen des Wohnungseigentumsobjektes nur erfolgen, wenn der Wohnungseigentümer zuvor alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt hat, und die Arbeiten von einer hierzu befugten Fachfirma durchgeführt werden.

4.7.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt uneingeschränkt zu nutzen, soweit nicht das Gesetz oder die Vereinbarungen in diesem Vertrag entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit, das architektonische und ästhetische Erscheinungsbild der Anlage dürfen durch die Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die Verwendung eines Wohnungsobjektes zur Ausübung beruflicher Tätigkeiten (z.B. Praxis, Ordination) sowie zur kurzfristigen gewerblichen Vermietung ist gestattet.

Widmungsänderungen, welche jedoch bloß eine Umwidmung von Wohnung auf geschäftliche Zwecke bedeutet, sofern dem geschäftlichen Zweck üblicherweise in Wohnungen nachgegangen werden kann (insbesondere Bürotätigkeit, Arztpraxis und dergleichen) und Rückwidmung eines derart geschäftlich genützten Objektes auf Wohnung sind hiermit bereits vorab von allen Miteigentümern genehmigt und ist jeder Miteigentümer verpflichtet, binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung an der Umwidmung mitzuwirken und jegliche dafür notwendige Unterschrift, auch beglaubigt zu leisten. Dafür anfallende Kosten hat der umwidmende Miteigentümer zu tragen. Führen diese Widmungsänderungen zu einer Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung, so hat der betreffende Miteigentümer die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. die einzelnen Miteigentümer für allfällige, dieser bzw. diesen daraus erwachsenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.

BG 011 TZ 6110/2021

Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, sein Wohnungseigentumsobjekt keiner Nutzung zuzuführen, wodurch die Sittlichkeit verletzt wird; insbesondere darf kein Bordell oder vergleichbare Institution eingerichtet werden.

Für den Fall, dass es im Rahmen der zulässigen Nutzungen zu einer Widmungsänderung eines einzelnen Wohnungseigentumsobjektes kommt und diese eine Änderung der Nutzwerte zur Folge hat, sind die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, insbesondere die Erstellung einer neuen Nutzwertfestsetzung, Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und grundbücherliche Durchführung, etc. durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.

4.8.

Wohnungseigentümern einer Wohnung, die eine Ordination, Praxis, oder ein Büro betreiben, ist ebenso wie Wohnungseigentümern eines Geschäftslokales das Anbringen von Hinweistafeln sowie sonstigen Ankündigungseinrichtungen auch Leuchtschildern etc. nur im ortsüblichen Ausmaß, in der Größe von maximal A4 unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer und nur durch befugte Gewerbetreibende gestattet. Allfällige Beschilderungen oder Hinweistafeln sind ausschließlich in unmittelbarer Nähe der Eingangstüre I zu dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt und/oder im unmittelbaren Eingangsbereich der Liegenschaft (im Bereich vor dem Gittertor zum Hof) anzubringen und dürfen weder in optischer noch akustischer Weise die übrigen Wohnungseigentümer und Bewohner in einem höheren Maße stören als durch die Verwendung zu Wohnzwecken. Bei Beendigung der gewerblichen Tätigkeit oder Verkauf des Wohnungseigentumsobjekts sind angebrachte Schilder und Hinweistafeln umgehend zu entfernen und allfällige Beschädigungen (Bohrlöcher o.ä) auf Kosten des bisherigen Wohnungseigentümers zu beseitigen.

4.9.

Jedem Wohnungseigentümer ist der nachträgliche Einbau einer Fußbodenheizung gestattet. Alle diese nachträglichen Einbauten haben unter Einhaltung baubehördlicher Vorschriften und im Übrigen nachweislich durch einen dazu befugten Gewerbebetrieb ordnungsgemäß zu erfolgen.

4.10.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an einem Wohnungseigentumsobjekt an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers voll verantwortlich. Er ist ferner verhalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages zu binden, Verstöße gegen den Wohnungseigentumsvertrag als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

BG 011 TZ 6110/2021

4.11.
Vom Wohnungseigentum erfasst sind ferner notwendige allgemeine Teile, die für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt bestimmte Heizungsanlage, sowie die Pflasterung der Stellplätze. Aus dieser Verpflichtung erwächst auch die Pflicht der Wohnungseigentümer der Stellplätze auf anteilige Bezahlung des Winterdienstes für diese Plätze.

4.12.
Die Wohnungseigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass behördlich 3 genehmigte Kameras (in der Einfahrt zum Hof, im Eingangsbereich/EG und beim Pool)zur Videoüberwachung installiert sind.

V. Allgemeine Teile der Liegenschaft

Alle allgemeinen Teile der Wohnhausanlage, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind, stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

5.1.
Als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten soweit tatsächlich vorhanden insbesondere:

5.1.1.
die der allgemeinen Versorgung und Entsorgung dienenden bzw. gemeinsam genutzten Zu- und Ableitungen bis zum jeweiligen Sperrventil für das WE-Objekt, Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon, die Abfallstränge sowie die gemeinsam genutzten Leitungen für die Wärmeregelung auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis zum Eintritt in ein Wohnungseigentumsobjekt und alle dazugehörigen gemeinschaftlichen Messeinrichtungen;

5.1.2.
der Zugang vom öffentlichen Gut zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten samt Beleuchtung;

5.1.3.
sonstige nicht den Wohnungseigentumsobjekten zugeordnete Flächen.

5.2.
Die Kosten für die allgemeinen Teile der Liegenschaft werden von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte zueinander getragen.

5.3.
Die Miteigentümer nehmen insbesondere zur Kenntnis, dass die angeschafften Einrichtungsgegenstände, soweit sie zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt sind, auf

BG 011 TZ 6110/2021

Bestanddauer des Hauses in gutem Zustand erhalten und allenfalls erneuert werden müssen.

5.4.
Alle Teile des Gebäudes bzw. des Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Es ist keinem der Mit- und Wohnungseigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen oder sonst Handlungen zu setzen, die die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die übrigen Miteigentümer unmöglich machen oder zumindest beeinträchtigen.

5.5.
Die Nutzung des Schwimmbeckens bleibt den Wohnungseigentümern (ausgenommen der/die Wohnungseigentümer des Kellergeschossobjektes) und ihren Bestandsnehmern vorbehalten und ist in der bei der zuständigen Hausverwaltung aufliegenden Hausordnung geregelt. Festgehalten wird, dass das Schwimmbecken videoüberwacht wird, die Wartung wird von der zuständigen Hausverwaltung übernommen.
Der/die Wohnungseigentümer des Kellergeschossobjektes sind demnach von der Beteiligung an den Wartungs- und Erhaltungskosten des Schwimmbades ausgenommen.

5.6.
Die Wärmepumpe dient ausschließlich als Heizung für das Schwimmbecken.

5.7.
Die Liegenschaft ist als früher im Rahmen eines Hotelbetriebes genutzte Liegenschaft mit einem Rezeptionsbereich und einem Schlüsselautomaten im Bereich der Zufahrt (Hotelomat) ausgestattet. Die Miteigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass diese Einrichtungen gemeinschaftlich weiter erhalten und betriebsbereit gehalten und gewartet werden und die dafür aufzuwendenden Kosten zu den gemeinschaftlichen Betriebskosten zählen.

VI. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

Jede Vertragspartei ist verpflichtet, ihr Wohnungseigentumsobjekt und jene Teile der Wohnhausanlage, die ihr zur alleinigen Nutzung und Verfügung zugewiesen sind, so zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. In den als „Lokal" gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten erteilen alle Vertragsteile für sich und ihre Rechtsnachfolger jedweder Art der gewerblichen Nutzung, welche im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften stattfindet, mit Ausnahme jedoch der Branchen, welche dem „Rotlichtmilieu" (Prostitution, Glücksspiel etc) zuzurechnen sind, ihre Zustimmung. Die Pflicht zur Hintanhaltung von Beeinträchtigungen gilt insbesondere auch für Um- und Zubauten. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, bei Durchführung baulicher Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beschäftigen.

BG 011 TZ 6110/2021

Jede Vertragspartei hat das Betreten ihres Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Wohnhauses zu gestatten.

6.1.

Jede Vertragspartei ist zum Umbau der in ihrer ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gem § 16 WEG 2002 berechtigt. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen die einer baubehördlichen Bewilligung oder der sonstigen Befassung der Baubehörde bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, die erforderlichen Maßnahmen unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften vorzunehmen, sowie alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere Kosten einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, vertraglicher Änderungen und der bücherlichen Durchführung zu tragen, sowie die Maßnahmen unter Berücksichtigung sämtlicher technischer und statischer Erfordernisse vornehmen zu lassen. Weiters verpflichtet sich der Wohnungseigentümer, in dessen Auftrag und zu dessen Nutzen eine solche Maßnahme durchgeführt wurde, auch durch seine Maßnahme allenfalls erhöhte Kosten für die Erhaltung oder auch Demontage seiner Maßnahme allein zu tragen. Sollte diese Maßnahme zu einer Erschwerung von Erhaltungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen führen, sind auch die dadurch verursachten Mehrkosten vom betroffenen Wohnungseigentümer allein zu tragen.

6.2.

Weiters erklären die Vertragsparteien unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die in der Tabelle A (Anhang 1) in den Spalten 2 und 3 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einem Wohnungseigentumsobjekt zwei oder mehrere selbstständig benutzbare Wohnungseigentumsobjekte entstehen, zwei oder mehrere bisher selbstständige Wohnungseigentumsobjekte zu einem Wohnungseigentumsobjekt zusammengelegt werden und auch an diesem neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekt Wohnungseigentum begründet wird, sowie dass die in der Tabelle A (Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte in ihrer Widmung geändert werden können. Die Einbeziehung von Allgemeinflächen ist zulässig, sofern hiedurch keine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt. Alle mit einer derartigen Änderung zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der Errichtung von Verträgen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen und die Kosten der bücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich bereits jetzt, für sich und ihre Rechtsnachfolger, Zustimmungserklärungen oder andere rechtserhebliche Erklärungen, die für Baueinreichungen, Umwidmungen etc nach Einhaltung des gesetzlichen oder im vorliegenden Vertrag vereinbarten Prozedere erforderlich oder für den die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer zweckmäßig sind, abzugeben, wobei dieser jeweils die auflaufenden Kosten zu tragen hat. Bei Umbauten größeren Ausmaßes, insbesondere bei Entfernung von Zwischenwänden, tragenden Wänden und dergleichen ist der durchführende Wohnungseigentümer verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der

Eigentümergemeinschaft abzuschließen und vorab den Abschluss einer solchen Versicherung durch Hinterlegung einer Kopie der Polizze bei der Hausverwaltung nachzuweisen.

VII. Nutzung der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage

Alle allgemeinen Teile der Wohnhausanlage, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind, stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

7.1.
Der Miteigentümer, dem Wohnungseigentum am Geschäftslokal zukommt, ist berechtigt, ohne an die Eigentümergemeinschaft für die Inanspruchnahme der Fassadenfläche Entgelt zu entrichten, an der Fassade über seinem Geschäftslokal ein Reklameschild, auch in Form eine Leuchtreklame, in einer Art und einem Umfang, dass dadurch schutzwürdige Interessen anderer Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden dürfen, anzubringen. Diese Berechtigung setzt voraus, dass sämtliche behördlichen Genehmigungen vom berechtigten Miteigentümer auf seine Kosten eingeholt wurden, und er sich verpflichtet, die Kosten der Wartung und Erhaltung, gegebenenfalls auch die Entfernung und des Rückbaus, sowie allfällige Gebrauchsabgaben für Luftraumnutzung zu tragen, und die anderen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos hält. Sie umfasst nicht das Recht zur Umgestaltung (zB betreffend Form und Farbe) der Fassade im Bereich des Geschäftslokals.

Jeder Miteigentümer, der in seinem Wohnungseigentumsobjekt zulässigerweise einer geschäftlichen, insbesondere auch freiberuflichen Tätigkeit nachgeht, ist berechtigt im Hauseingangsbereich (Bereich vor dem Gittertor zum Hof) ein ortsübliches Hinweisschild im maximalen Ausmaß von A4 anbringen zu lassen und sich der betreffende Miteigentümer zu verpflichten hat, die Kosten der Montage, der Erhaltung, gegebenenfalls auch der Entfernung und des Rückbaus zu tragen.

VIII. Verwaltung

8.1.
Zur Verwaltung der Liegenschaft wird für die Dauer von 3 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung die I.V.T GmbH, (Immobilien-, Treuhand- und VerwaltungsgesmbH, FN 127591i), 1190 Wien, Zehenthofgasse 16 in der Folge "Hausverwalter" genannt, gemäß §19 WEG bestellt.

Der Hausverwalter wird für die Vertragspartner als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002, tätig sein und hat insbesondere auch gemäß § 1008 ABGB die Befugnis

- zur Entgegennahme von Geld oder Geldeswert, inklusive der Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft,

BG 011 TZ 6110/2021

- zur Vertretung der Miteigentümergemeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden sowie
- zum Abschluss und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- Sturmschaden- und Wasserleitungsschadenversicherungen sowie von Dienstverträgen mit dem Hausbesorger bzw. Werkverträgen mit den die Instandhaltung der Wohngebäude besorgenden Personen und Unternehmen.

Der Verwaltungsvertrag kann nach Ablauf von 3 Jahren gemäß § 21 Abs. 2 WEG sowohl von der Miteigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2 WEG) gekündigt werden.

Das Honorar des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag geregelt. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten.

Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der Miteigentümer im Sinne des § 29 Abs. 1 WEG 2002 zu beschließen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Vertragspartner nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Vertragspartner nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Der Hausverwalter wird Aufträge, die in die Rechte eines oder mehrerer Vertragspartner eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung zwischen den Vertragspartnern bewirken, nur dann ausführen, wenn ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer oder die rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde darüber vorliegt.

Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Hausverwalter alle auf die Liegenschaft und das Haus Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.

Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter von seinem Zustelladresswechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.

Der Verwalter ist berechtigt, für laufende Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) monatlich im Vorhinein von ihm zu ermittelnde Akontobeträge einzuheben. Der Verwalter ist jedoch verpflichtet, den Wohnungseigentümern über die Aufwendungen und Erträgnisse der Liegenschaft gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte Liegenschaft zu übermitteln. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind schriftlich binnen vier Wochen nach Rechnungslegung vorzubringen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002.

BG 011 TZ 6110/2021

Aufgrund der Abrechnung des Vorjahres sich ergebende Fehlbeträge sind von den Miteigentümern binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen (in der Regel im Juli des Folgejahres).

Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Eigentümerversammlungen in einvernehmlicher Abänderung des § 25 WEG 2002 nur bei Bedarf und aus wichtigen Gründen einberufen und abgehalten werden. Die Verpflichtung des Verwalters, alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wird somit einvernehmlich abbedungen. Die Minderheitenrechte in § 25 WEG 2002 bleiben davon unberührt.

IX. Aufteilung von Aufwendungen

9.1.
Die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft erfolgt gem dem WEG nach dem Verhältnis der Nutzwerte des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zum gesamten Gesamtnutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte der Wohnhausanlage.

9.2.
Sollten sich Änderungen bei den Nutzwerten ergeben, so wird der Aufteilungsschlüssel in der auf die Änderung folgenden Abrechnungsperiode entsprechend angepasst. Eine Rückverrechnung ist ausgeschlossen. Eine Änderung der Nutzwerte liegt mit Rechtskraft des Beschlusses des Grundbuchgerichts über die Eintragung der Änderung der Miteigentumsanteile im Grundbuch vor.

9.3.
Die Wohungseigentumsanlage ist mit einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage welche über die Fernwärme WIEN betrieben wird, ausgestattet, über diese gemeinsame Anlage wird die benötigte Heizenergie aber auch das benötigte Warmwasser zur Verfügung gestellt. Die Wohnungseigentümer kommen überein, dass der nachträgliche Einbau von Wärmezähleinrichtungen für Warmwasser und Heizung platzbedingt technisch nicht möglich ist, und die durch den Einbau solcher Zähler erwartbare Energieeinsparung keinesfalls die Kosten für den nachträglichen Einbau, Wartung, Eichung und Betrieb dieser Zähler überwiegt. Es wird somit einvernehmlich zwischen allen Wohnungseigentümern/Innen die Verrechnung der Heizungs- Warmwasser- und Kaltwasserkosten nach Nutzwert-Anteilen vereinbart.

Die Kosten für den laufenden Betrieb aber auch die Erhaltung der bestehenden Aufzugsanlage werden als gemeinschaftliche Bewirtschaftungskosten ebenfalls nach Nutzwertanteilen anteilig abgerechnet.

Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Liegenschaft mit einer zentralen Stromversorgung (ein Strom-Hauptzähler für die gesamte Liegenschaft ausgestattet ist und daher nur ein Bezugspartner für Strom für alle Wohnungseigentümer zur Verfügung steht. Die Wohnungseigentumsobjekte verfügen über einen eigenen Strom-SUBZÄHLER pro Wohnungseigentumsobjekt.

BG 011 TZ 6110/2021

Die Verrechnung der Stromkosten wird dergestalt vorgenommen werden, dass jeder Miteigentümer gem. seinen Nutzwertanteilen monatliche Strom-Akontobeträge zu leisten hat, sämtliche Subzähler werden einmal jährlich abgelesen und die Gesamtkosten Strom dann durch die Gesamtmesszahl aller Subzähler geteilt und je nach der Messzahl des einzelnen Strom-Subzählers des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts abgerechnet.

9.4.

Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören unter anderem:

- Betriebskosten
- Öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, einschließlich insbesondere der Grundsteuer und der Gebrauchsabgabe für die Nutzung des öffentlichen Luftraumes, ausgenommen jedoch Gebrauchsabgaben für die Inanspruchnahme des öffentlichen Luftraumes durch Reklameschilder
- Kosten für die Versorgung der Liegenschaft samt den darauf gelegenen Baulichkeiten mit Wasser und Wärme, sofern keine Aufteilung erfolgt (siehe oben)
- Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile der Baulichkeiten und der sonstigen Bestandteile der Wohnhausanlage (siehe oben)
- Kosten einer angemessenen Versicherung der Wohnhausanlage (bzw Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden inkl. Schäden an angeschlossenen Armaturen/Ventilen Sturmschaden-, Glasbruchversicherung)
- Die Kosten für die Betreuung, Wartung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage mitsamt allen allgemeinen Innen- und Außenanlagen
- Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe
- Mahnspesen und Barauslagen
- Kosten der Erhaltung der gesamten Wohnhausanlage mitsamt allen allgemeinen Innen- und Außenanlagen
- Kosten von Gemeinschaftsanlagen wie unter anderem der installierten Videoanlage und des Schwimmbades
- Kosten der Wartung und Erhaltung des Zufahrtstores zum Hof
- Beitrag zur allgemeinen Rücklage iSv § 31 WEG 2002 in der Höhe von monatlich zumindest EUR 0,30/m² Nutzfläche (zuzüglich allfälliger USt in der jeweils geltenden Höhe). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angeführten Betrag um einen Mindestbetrag handelt, und dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, eine angemessene Rücklage iSd § 31 Abs 1 WEG 2002 zu bilden.

Alle Beträge gelten jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer aus den in obigen Punkten genannten Aufwendungen.

BG 011 TZ 6110/2021

Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von Akontozahlungen pro Kalenderjahr in monatlichen Raten den Wohnungseigentümern vorschreiben Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen. In Abänderung des § 32 Abs 9 WEG 2002 halten die Vertragsparteien fest, dass die von den Vertragsparteien zu erbringenden Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.

9.5.
Der Hausverwalter ist gem § 20 WEG 2002 und gemäß diesem Vertrag ua verpflichtet,

- bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche Rechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahres zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;
- spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zu erstellen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben.

Eine allfällige Nachzahlung aus der Jahresabrechnung inkl Heizkosten-, Kaltwasser-, Warmwasserabrechnung ist jeweils mit der Vorschreibung Juli des Folgejahres fällig Die Zahlung/Guthaben aus diesen Abrechnungen trifft/begünstigt jenen Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit grundbücherlicher Eigentümer ist. Ein allfälliges Guthaben wird mit den laufenden Vorauszahlungen verrechnet. Der Hausverwalter hat hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 im Rahmen der Bewirtschaftungskostenabrechnung Rechenschaft abzulegen. Diesbezüglich vorhandene Überschüsse werden jeweils auf die neue Rechnung vorgetragen. Im Falle von über die Rücklage hinausgehenden erforderlichen Aufwendungen kann der Hausverwalter Zahlungen für solche außerordentliche Aufwendungen gesondert ausweisen und deren sofortige Begleichung mit der nächsten Zahlung begehren.
Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge durch einen Wohnungseigentümer ist der Hausverwalter berechtigt, im Vollmachtsnamen für die Eigentümergemeinschaft Verzugszinsen aus der aushaftenden Forderung zum Verzugszinssatz für nicht-unternehmensbezogene Geschäfte, derzeit 4 % pa (§ 1000 Abs 1 ABGB), einzuheben.
Die Verwaltung hat die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft – erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters gemäß §

BG 011 TZ 6110/2021

20 Abs 5 WEG 2002, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen.

Sofern dadurch, dass ein Wohnungseigentümer und/oder seine Rechtsnachfolger in Ansehung der Umsatzsteuer nachträglich zur unechten Steuerbefreiung optiert, sodass die Eigentümergemeinschaft den anteiligen Vorsteuerabzug verliert, ein Nachteil für die weiteren Wohnungseigentümer und/oder die Eigentümergemeinschaft entsteht, ist der betreffende Wohnungseigentümer zur vollumfänglichen Schad- und Klagloshaltung der hieraus Benachteiligten verpflichtet.

X. Instandhaltung der Wohnungseigentumsobjekte

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und wiederkehrende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.

Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.

XI. Rechtsnachfolge

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der allenfalls bestehenden Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

XII. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1134, GB 01102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen auf Grund dieses Vertrages nachstehende grundbücherliche bewilligt werden können:

- **im Gutsbestandsblatt, in der Aufschrift der Einlage:**
  - die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist durch Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum"
- **im A2 Blatt**

BG 011 TZ 6110/2021

- die Ersichtlichmachung der Hausverwaltung I.V.T GmbH, (Immobilien-, Treuhand- und VerwaltungsgesmbH, FN 127591i), Zehenthofgasse 16, 1190 Wien

- **im Eigentumsblatt:**
  - die Teilung des Anteils in die in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 3 ausgewiesenen Anteile und die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 4 genannten Personen zu den in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 3 angeführten Anteilen

  - im Eigentumsblatt die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 4 genannten Personen an den in der Tabelle (Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten; wobei Partner gemeinsames Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 begründen
- **im Lastenblatt**
  - die Ersichtlichmachung der Aufwendungen gem. Punkt IX. dieses Vertrages

XIII. Vollmacht

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen und ermächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Bernhard Hofmann, geb. 05.03.1968, Lindengasse 38/3, 1070 Wien in ihrem Namen sowie für ihre etwaigen Rechtsnachfolger, zu sämtlichen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Handlungen, insbesondere zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen, zur allfälligen Abänderung und Ergänzung dieses Vertrages, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung und zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlich sein sollten, zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen, Ergreifung von Rechtsmitteln gegen diese, etc.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich dem Vollmachtsnehmer alle hierzu noch weiters erforderlichen Erklärungen oder Unterlagen (z.B. Staatsbürgerschaftsnachweis) über Aufforderung jeweils prompt zur Verfügung zu stellen.

Die Vertragsteile stimmen der elektronischen Speicherung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie sämtlicher weiteren zur grundbücherlichen Einverleibung notwenigen Urkunden in einem gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchiv ausdrücklich zu,

Die Vertragsteile befreien Herrn Rechtsanwalt Dr. Bernhard Hofmann in diesem Zusammenhang vom Verbot des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung.

BG 011 TZ 6110/2021

XIV. Allgemeine Bestimmungen

14.1.
Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen; mündliche Vereinbarungen sind ungültig.

14.2.
Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

14.3.
Als ausschließlicher Gerichtsstand für allfällige Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Begründung des Wohnungseigentums und dem Wohnungseigentum selbst wird die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichtsstandes der gelegenen Sache vereinbart, sofern das Gesetz nicht zwingend anderes anordnet.

XV. Inländererklärung

Die Vertragsparteien erklären, dass es sich bei ihnen um österreichische Staatsbürger, respektive um Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Österreich handelt, an welchen keine Ausländer iSd § 2 Z 1 oder 2 dieses Gesetzes überwiegend beteiligt sind.

XIV. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und allenfalls notwendigen Ergänzungen und Nachträgen verbundenen Kosten und Gebühren tragen die einzelnen Wohnungseigentümer anteilig, Abgaben und Steuern, die einzelne Wohnungseigentümer betreffen, sind vom betreffenden Wohnungseigentümer zu tragen.

Tabelle A Beilage./1

Wien, am 3.12.2021

Dr. Bernhard Hofmann, geb. 05.03.1968
als Bevollmächtigter für alle Vertragsparteien

BG 011 TZ 6110/2021

BG 011 TZ 6110/2021

Feldbacher Holding GmbH, FN 537841v, Kolonitzgasse 9/1/11, 1030 Wien	1. Stock/Top 12	Apartment	26/1046	108
Markus Müllner, geb. 20.03.1985 Katrin Müllner, geb.29.10.1988 Riegersburg 165, 2092 Riegersburg	1. Stock/Top 13	Apartment	8/1046 8/1046	109
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	1. Stock/Top 13A	Apartment	3/1046	AR
Elena Schlauer, geb. 13.05.1978 Marburgerstraße 90B, 8435 Wagna	2. Stock/Top 14	Apartment	25/1046	201
LAH Holding GmbH, FN 539873g Kolonitzgasse 9/1/11, 1030 Wien	2. Stock/Top 15	Apartment	21/1046	202
Dr. Hans Kunst, geb. 02.06.1981 Gärtnerweg 1/8, 3443 Sieghartskirchen	2. Stock/Top 16	Apartment	18/1046	203
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	2. Stock/Top 17	Apartment	42/1046	204+205+WR
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	2. Stock/Top 18	Apartment	26/1046	206
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	3. Stock/Top 19	Apartment	25/1046	301
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	3. Stock/Top 20	Apartment	21/1046	302
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	3. Stock/Top 21	Apartment	18/1046	303
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	3. Stock/Top 22	Apartment	41/1046	304+305
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	3. Stock/Top 23	Apartment	26/1046	306
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	4. Stock/Top 24	Apartment	25/1046	401

BG 011 TZ 6110/2021

Braugger Felix Gesellschaft m.b.H.. FN 39366t Hofstadl 1, 2452 Mannersdorf	4. Stock/Top 25	Apartment	21/1046	402
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	4. Stock/Top 26	Apartment	18/1046	403
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	4. Stock/Top 27	Apartment	42/1046	405+AR
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	4. Stock/Top 28	Apartment	26/1046	406
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	5. Stock/Top 29	Apartment	25/1046	501
LAH Holding GmbH, FN 539873g Kolonitzgasse 9/1/11, 1030 Wien	5. Stock/Top 30	Apartment	21/1046	502
Mario Schätzer, geb. 30.07.1975 Bachwinkl 66, 5760 Saalfelden	5. Stock/Top 31	Apartment	18/1046	503
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	5. Stock/Top 32	Apartment	42/1046	505+AR
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	5. Stock/Top 33	Apartment	26/1046	506
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Dachgeschoß/Top 34	Apartment	51/1046	34
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Dachgeschoß/Top 35	Apartment	19/1046	35
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Hof/Top PKW 1	Abstellplatz 1 f. KFZ im Fr.	6/1046	
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Hof/Top PKW 2	Abstellplatz 2 f. KFZ im Fr.	6/1046	
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Hof/Top PKW 3	Abstellplatz 3 f. KFZ im Fr.	6/1046	

BG 011 TZ 6110/2021

Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Hof/Top PKW 4	Abstellplatz 4 f. KFZ im Fr.	6/1046	
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Hof/Top PKW 5	Abstellplatz 5 f. KFZ im Fr.	6/1046	
Karmarschgasse 65 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (FN421027h), Kurrentgasse 12/24, 1010 Wien	Souterrain/Top Lokal	Lokal, WC-Gruppe	74/1046	
Anteile gesamt			1046/1046	

6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL
Zivilingenieur für Bauwesen
2340 Mödling, Weißes Kreuz-Gasse 109/2/5

Nutzflächenaufstellung

für die Liegenschaft: 1100 Wien, Karmarschgasse 65
EZ 1134 der Kat. Gem. Inzersdorf

Als Grundlage dienten die baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 26.04.2002, BGBl. Nr. 70/2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002) idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten vom 20.07.2021

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN MÖDLING

Wien, am20.07.2021

BG 011 TZ 6110/2021

Seite 1

Bestandsgegenstand: Abstellplätze f. KFZ i. Freien
Geschoß: Erdgeschoß Hof Top Nr. PKW 1 bis PKW 5

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Abstellplatz f. KFZ i. Freien	Rechteck +	2,300	4,550			10,47

Bestandsgegenstand: Lokal
Geschoß: Souterrain Top Nr.Lokal

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					5,15
Bar	Fläche lt. gen. Plan					10,44
Speisesaal	Fläche lt. gen. Plan					71,24
Küche	Fläche lt. gen. Plan					14,07
Gang	Fläche lt. gen. Plan					13,46
Lager	Fläche lt. gen. Plan					8,05
						122,41

Zubehör zu Top Nr. Lokal:
WC-Gruppe - Souterrain:

Waschraum - Herren	Fläche lt. gen. Plan	4,82	
WC - Herren	Fläche lt. gen. Plan	1,29	
Waschraum - Damen	Fläche lt. gen. Plan	2,57	
WC - Damen	Fläche lt. gen. Plan	1,21	9,89

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: Hochpaterre Top Nr. 1

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					3,75
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,76
Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					8,77
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					7,75
						24,03

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: Hochpaterre Top Nr. 1A

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					16,37
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,69
						20,06

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: Hochpaterre Top Nr. 2

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Küche	Fläche lt. gen. Plan					6,74
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,57
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					7,75
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					8,77
						26,83

Bestandsgegenstand: Abstellraum
Geschoß: 1. Stock — Top Nr. 13A

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Abstellraum	Fläche lt. gen. Plan					17,08
						17,08

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 14

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					22,12
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						26,85

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 15

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					17,94
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						22,67

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 16

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						18,93

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 17

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					16,37
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,69
Wohnküche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						38,99

Zubehör zu Top Nr. 17

Abstellraum - 2. Stock	Fläche lt. Gen. Plan	1,22

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 2. Stock — Top Nr. 18

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Küche/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					23,20
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,60

27,80

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 19

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					22,52
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						27,25

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 20

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					17,94
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						22,67

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 21

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						18,93

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 22

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					16,36
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,69
Wohnküche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						38,98

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 3. Stock — Top Nr. 23

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Küche/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					24,00
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,60
						28,60

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 4. Stock — Top Nr. 24

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					22,52
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73

27,25

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 4. Stock
Top Nr. 25

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					17,94
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						22,67

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 4. Stock
Top Nr. 26

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						18,93

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 4. Stock
Top Nr. 27

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					16,36
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,69
Wohnküche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						38,98

Zubehör Top Nr. 27

Abstellraum - 4 . Stock	Fläche lt.gen. Plan	1,22

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 4. Stock
Top Nr. 28

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Küche/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					23,92
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,60
						28,52

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 5. Stock
Top Nr. 29

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					22,52
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						27,25

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 5. Stock
Top Nr. 30

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					17,94

Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,73
						22,67

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 5. Stock — Top Nr. 31

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer/Küche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						18,93

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 5. Stock — Top Nr. 32

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					16,37
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,78
Wohnküche	Fläche lt. gen. Plan					15,47
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,46
						39,08

Zubehör TopNr. 32

Abstelraum - 5. Stock	Fläche lt. Gen. Plan	1,22

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: 5. Stock — Top Nr. 33

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum/Küche/Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					24,00
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,60
						28,60

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: Dachgeschoß — Top Nr. 34

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					8,82
Küche	Fläche lt. gen. Plan					7,80
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					4,12
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					11,05
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					18,98
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					7,22
						57,99

Bestandsgegenstand: Apartment
Geschoß: Dachgeschoß — Top Nr. 35

Raumart	Flächenform	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Einzelfl.	Raumfl.
Vorraum	Fläche lt. gen. Plan					9,33
Bad/WC	Fläche lt. gen. Plan					3,62
Zimmer	Fläche lt. gen. Plan					9,89
						22,84

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL
Zivilingenieur für Bauwesen
2340 Mödling, Weißes Kreuz-Gasse 100/2/5

FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum für die Liegenschaft

1100 Wien, Karmarschgasse 65
EZ 1134 Kat. Gem. Inzersdorf

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006

2) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006

3) Plan und Bauanzeige laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002

4) Nutzflächenaufstellung vom 20.07.2021

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN MÖDLING

Wien, am 20.07.2021

BG 011 TZ 6110/2021

Seite 1

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut des gemäß Par. 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 erstellten Gutachten vom 20.07.2021

folgende selbständige Räumlichkeiten:

43 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich laut Baubestand wie folgt:

36 Apartments
1 Lokal
1 Abstellraum
5 Abstellplätze f. KFZ i. Freien

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Apartments	36	36	0
Lokal	1	1	0
Abstellraum	1	1	0
Abstellplätze f. KFZ i. Freien	5	5	0

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

5 Abstellplätze für KFZ (im Freien)

Weiteres befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des Par. 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. Par. 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Abstellräume	4	3	1
Schwimmbecken	1	0	1
WC-Gruppe	1	1	0

Festsetzung der Nutzwerte

1100 Wien, Karmarschgasse 65
EZ 1134 KG Inzersdorf

Geschoß/ T. Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m2	Nutz-wert/ m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
Hof/Top Nr. PKW 1	Abstellplatz 1 f. KFZ i. Fr.	10,47	0,600	6,28	6
Hof/Top Nr. PKW 2	Abstellplatz 2 f. KFZ i. Fr.	10,47	0,600	6,28	6
Hof/Top Nr. PKW 3	Abstellplatz 3 f. KFZ i. Fr.	10,47	0,600	6,28	6
Hof/Top Nr. PKW 4	Abstellplatz 4 f. KFZ i. Fr.	10,47	0,600	6,28	6
Hof/Top Nr. PKW 5	Abstellplatz 5 f. KFZ i. Fr.	10,47	0,600	6,28	6
Souterrain/Top Lokal	Lokal	122,41	0,560	68,55	
				69	
	WC-Gruppe (Souterrain)	9,89	0,500	5	
				74	74
Hochparterre/Top Nr. 1	Apartment	37,40	0,925	34,60	35
Hochparterre/Top Nr. 1A	Apartment	20,06	0,875	17,55	18
Hochparterre/Top Nr. 2	Apartment	26,83	0,925	24,82	25
Hochparterre/Top Nr. 3	Apartment	26,87	0,925	24,85	25
Hochparterre/Top Nr. 4	Apartment	27,03	0925	25,00	25
Hochparterre/Top Nr. 5	Apartment	17,55	0,875	15,36	15
1. Stock/Top Nr. 6	Apartment	27,25	0,925	25,21	25
1. Stock/Top Nr. 7	Apartment	22,67	0,925	20,97	21
1. Stock/Top Nr. 8	Apartment	18,93	0,925	17,51	18
1. Stock/Top Nr. 9	Apartment	38,99	1,050	40,94	41
1. Stock/Top Nr. 10	Apartment	26,83	0,975	26,16	26

BG 011 TZ 6110/2021

1. Stock/Top Nr. 11	Apartment	26,87	0,950	25,53	26
1. Stock/Top Nr. 12	Apartment	26,87	0,950	25,53	26
1. Stock/Top Nr. 13	Apartment	17,55	0,925	16,23	16
1. Stock/Top Nr. 13A	Abstellraum	17,08	0,200	3,42	3
2. Stock/Top Nr. 14	Apartment	26,85	0,925	24,84	25
2. Stock/Top Nr. 15	Apartment	22,67	0,925	20,97	21
2. Stock/Top Nr. 16	Apartment	18,93	0,925	17,51	18
2. Stock/Top Nr. 17	Apartment	38,99	1,050	40,94	
				41	
	Abstellraum – 2. Stock	1,22	0,200	1	42
2. Stock/Top Nr. 18	Apartment	27,80	0,925	25,72	26
3. Stock/Top Nr. 19	Apartment	27,25	0,925	25,21	25
3. Stock/Top Nr. 20	Apartment	22,67	0,925	20,97	21
3. Stock/Top Nr. 21	Apartment	18,93	0,925	17,51	18
3. Stock/Top Nr. 22	Apartment	38,98	1,050	40,93	41
3. Stock/Top Nr. 23	Apartment	28,60	0,925	26,46	26
4. Stock/Top Nr. 24	Apartment	27,25	0,925	25,21	25
4. Stock/Top Nr. 25	Apartment	22,67	0,925	20,97	21
4. Stock/Top Nr. 26	Apartment	18,93	0,925	17,51	18
4. Stock/Top Nr. 27	Apartment	38,98	1,050	40,93	
				41	
	Abstellraum – 4. Stock	1,22	0,200	1	42
4. Stock/Top Nr. 28	Apartment	28,52	0,925	26,38	26
5. Stock/Top Nr. 29	Apartment	27,25	0,925	25,21	25
5. Stock/Top Nr. 30	Apartment	22,67	0,925	20,97	21
5. Stock/Top Nr. 31	Apartment	18,93	0,925	17,51	18
5. Stock/Top Nr.32	Apartment	39,08	1,050	41,03	
				41	
	Abstellraum – 5 Stock	1,22	0,200	1	42
5. Stock/Top Nr. 33	Apartment	28,60	0,925	26,46	26
Dachgeschoß/Top Nr. 34	Apartment	57,99	0,875	50,74	51
Dachgeschoß/Top Nr. 35	Apartment	22,84	0,825	18,84	19

Summe aller Gesamtnutzwerte: 1046

Ermittlung der Nutzwerte/m2

für die Liegenschaft: 1100 Wien, Karmarschgasse 65
EZ 1134 / Inzersdorf

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz-wert/m2	Regelnutzwert-Begründung der Abweichung
Abstellpl. f. KFZ	Hof	PKW 1-5	NW=0,600	0,60
Lokal	Souterrain	Lokal	NW=0,560	0,80-A1)-A3)
Apartment	Hochparterre	1	NW=0,925	1,00-A2)-A4)
Apartment	Hochparterre	1A	NW=0,875	1,00-A2)-A4)-A5)
Apartment	Hochparterre	2	NW=0,925	1,00-A2)-A4)
Apartment	Hochparterre	3	NW=0,925	1,00-A2)-A4)
Apartment	Hochparterre	4	NW=0,925	1,00-A2)-A4)
Apartment	Hochparterre	5	NW=0,875	1,00-A2)-A4)-A5)
Apartment	1. Stock	6	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	1. Stock	7	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	1. Stock	8	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	1. Stock	9	NW=1,050	1,00-A4)+Z1)
Apartment	1. Stock	10	NW=0,975	1,00-A4)
Apartment	1. Stock	11	NW=0,950	1,00-A4)-A6)
Apartment	1. Stock	12	NW=0,950	1,00-A4)-A6)
Apartment	1. Stock	13	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Abstellraum	1. Stock	13A	NW=0,200	0,20

BG 011 TZ 6110/2021

Apartment	2. Stock	14	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	2. Stock	15	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	2. Stock	16	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	2. Stock	17	NW=1,050	1,00-A4)+Z1)
Apartment	2. Stock	18	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	3. Stock	19	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	3. Stock	20	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	3. Stock	21	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	3. Stock	22	NW=1,050	1,00-A4)+Z1)
Apartment	3. Stock	23	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	4. Stock	24	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	4. Stock	25	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	4. Stock	26	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	4. Stock	27	NW=1,050	1,00-A4)+Z1)
Apartment	4. Stock	28	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	5. Stock	29	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	5. Stock	30	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	5. Stock	31	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	5. Stock	32	NW=1,050	1,00-A4)+Z1)
Apartment	5. Stock	33	NW=0,925	1,00-A4)-A5)
Apartment	Dachgeschoß	34	NW=0,875	1,00-A4)-A7)
Apartment	Dachgeschoß	35	NW=0,825	1,00-A4)-A5)-A7)

Abstellräume: RNW = 0,200, WC-Gruppe: RNW= 0,500

Abstriche:

A 1) = 20,00 % f. Lage im Souterrain
A 2) = 5,00 % f. Lage im Hochparterre

A 3) = 10,00 % f. fehlende WC-Anlage im Lokalverband
A 4) = 2,50 % f. Bad und WC in einem Raum
A 5) = 5,00 % f. Kochstelle in Einzelraumapartment
A 6) = 2,50 % f. Lage unter Schwimmbecken
A 7) = 10,00 % f. Dachschrägen und Dachflächenfenster

Abstriche:

Z 1) = 7,50 % f. zusätzliches Bad/WC

Erläuterungen:

1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum, Bad und WC verfügt.
Sämtliche dargestellten Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.B. § 2/3) sind ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 zuzuschreiben.
2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörteiles wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
3) Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25 % des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
4) Loggien werden mit 50 % und Wintergärten mit 75 % des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1100 Wien, Karmarschgasse 65
EZ 1134 KG Inzersdorf

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Hof/Top Nr. PKW 1	Abstellplatz 1 f. KFZ i. Freien	6
Hof/Top Nr. PKW 2	Abstellplatz 2 f. KFZ i. Freien	6
Hof/Top Nr. PKW 3	Abstellplatz 3 f. KFZ i. Freien	6
Hof/Top Nr. PKW 4	Abstellplatz 4 f. KFZ i. Freien	6
Hof/Top Nr. PKW 5	Abstellplatz 5 f. KFZ i. Freien	6
Souterrain/Top Nr. LOKAL	Lokal WC-Gruppe (Souterrain)	74
Hochparterre/Top Nr. 1	Apartment	35
Hochparterre/Top Nr. 1A	Apartment	18
Hochparterre/Top Nr. 2	Apartment	25
Hochparterre/Top Nr. 3	Apartment	25
Hochparterre/Top Nr. 4	Apartment	25
Hochparterre/Top Nr. 5	Apartment	15
1. Stock/Top Nr. 6	Apartment	25
1. Stock/Top Nr. 7	Apartment	21
1. Stock/Top Nr. 8	Apartment	18
1. Stock/Top Nr. 9	Apartment	41
1. Stock/Top Nr. 10	Apartment	26
1. Stock/Top Nr. 11	Apartment	26

1. Stock/Top Nr. 12	Apartment	26
1. Stock/Top Nr. 13	Apartment	16
1. Stock/Top Nr. 13A	Abstellraum	3
2. Stock/Top Nr. 14	Apartment	25
2. Stock/Top Nr. 15	Apartment	21
2. Stock/Top Nr. 16	Apartment	18
2. Stock/Top Nr. 17	Apartment Abstellraum – 2 Stok	42
2. Stock/Top Nr. 18	Apartment	26
3. Stock/Top Nr. 19	Apartment	25
3. Stock/Top Nr. 20	Apartment	21
3. Stock/Top Nr. 21	Apartment	18
3. Stock/Top Nr. 22	Apartment	41
3. Stock/Top Nr. 23	Apartment	26
4. Stock/Top Nr. 24	Apartment	25
4. Stock/Top Nr. 25	Apartment	21
4. Stock/Top Nr. 26	Apartment	18
4. Stock/Top Nr. 27	Apartment Abstellraum – 4. Stock	42
4. Stock/Top Nr. 28	Apartment	26
5. Stock/Top Nr. 29	Apartment	25
5. Stock/Top Nr. 30	Apartment	21
5. Stock/Top Nr. 31	Apartment	18
5. Stock/Top Nr. 32	Apartment Abstellraum - 5. Stock	42
5. Stock/Top Nr. 33	Apartment	26
Dachgeschoß/Top Nr. 34	Apartment	51
Dachgeschoß/Top Nr. 35	Apartment	19

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile 1046

6.10. Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL
Zivilingenieur für Bauwesen
2340 Mödling, Weißes Kreuz-Gasse 109/2/5

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 26.04.2002, BGBl. 70/2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) IdF. des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft in

1100 Wien, Karmarschgasse 65
EZ 1134 der Kat. Gem. Inzersdorf

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

43 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich laut Baubestand wie folgt:

36 Apatrments
1 Lokal
1 Abstellraum
5 Abstellplätze f. KFZ im Freien

Weiters befinden sich im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz des WEG 2002 auf der Liegenschaft

5 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (im Freien)

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

03.12.2015, MA 37/1766761-2014-20
Bauanzeige, (Zusammenlegung von je 2 Arpartments vom 1. bis 5. Stock)

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN MÖDLING

Ergeht in Abschrift an die MA 37-Baupolizei zur Kenntnis
Wien, am 20.07.2021

BG 011 TZ 6110/2021

6.11. Betriebskostenvorschreibung

Vorschreibung - Wohnbeitrag 12/2022
==========
0619 Karmarschgasse 65
1100 Wien

I. V. T. Immobilien-Treuhand-und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
1190 Wien, Zehenthofgasse 16/2
Tel:01/328 66 55 Fax:01/328 66 99 Mail:office@ivt-hv.at

FN:127591i
DVR:881538
ATU59061703

2.12.2022
12.2022/ 1
Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt.Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto / USt / Brutto	1 2 3 4	REP.RESERVE / WARMWASSER / PoolErhaltung	ANTEILE / ANTEILE / ANTEILE	BETRIEBSKOSTEN / STROMKOSTEN	ANTEILE / ANTEILE	HEIZKOSTEN / Pool BK	ANTEILE / ANTEILE
Lokal	LOKAL	132,00m2			O 636,02	1	72,37 0	74	311,28 2	74	96,14 2	74
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					112,73	2	44,06 2	74	112,17 2	74	0,00 0	0
						3	0,00 0	0				
	Re 22/0619/VS00089		Mail	120	******748,75	4						
PKW1	ABSTELLPLATZ	10,47m2			O 31,11	1	5,87 0	6	25,24 2	6	0,00 0	0
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					5,05	2	0,00 0	0	0,00 0	0	0,00 0	0
						3	0,00 0	0				
	Re 22/0619/VS00090		Mail	120	*******36,16	4						
PKW2	ABSTELLPLATZ	10,47m2			O 31,11	1	5,87 0	6	25,24 2	6	0,00 0	0
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					5,05	2	0,00 0	0	0,00 0	0	0,00 0	0
						3	0,00 0	0				
	Re 22/0619/VS00091		Mail	120	*******36,16	4						
T18	WOHNUNGSEIGENT.	27,80m2			W 223,47	1	25,43 0	26	109,37 1	26	33,78 2	26
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					27,13	2	15,48 1	26	39,41 2	26	0,00 1	26
						3	0,00 0	26				
	Re 22/0619/VS00114		Mail	120	******250,60	4						
T19	WOHNUNGSEIGENT.	27,25m2			W 214,87	1	24,45 0	25	105,16 1	25	32,48 2	25
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					26,09	2	14,89 1	25	37,89 2	25	0,00 1	25
						3	0,00 0	25				
	Re 22/0619/VS00115		Mail	120	******240,96	4						
T22	WOHNUNGSEIGENT.	38,98m2			W 352,40	1	40,10 0	41	172,47 1	41	53,27 2	41
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					42,77	2	24,41 1	41	62,15 2	41	0,00 1	41
						3	0,00 0	41				
	Re 22/0619/VS00118		Mail	120	******395,17	4						
T23	WOHNUNGSEIGENT.	28,60m2			W 223,47	1	25,43 0	26	109,37 1	26	33,78 2	26
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					27,13	2	15,48 1	26	39,41 2	26	0,00 1	26
						3	0,00 0	26				
	Re 22/0619/VS00119		Mail	120	******250,60	4						
T24	WOHNUNGSEIGENT.	27,25m2			W 214,87	1	24,45 0	25	105,16 1	25	32,48 2	25
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					26,09	2	14,89 1	25	37,89 2	25	0,00 1	25
						3	0,00 0	25				
	Re 22/0619/VS00120		Mail	120	******240,96	4						
T27	WOHNUNGSEIGENT.	40,20m2			W 360,99	1	41,08 0	42	176,67 1	42	54,57 2	42
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					43,81	2	25,01 1	42	63,66 2	42	0,00 1	42
						3	0,00 0	42				
	Re 22/0619/VS00123		Mail	120	******404,80	4						
T28	WOHNUNGSEIGENT.	25,52m2			W 223,47	1	25,43 0	26	109,37 1	26	33,78 2	26
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					27,13	2	15,48 1	26	39,41 2	26	0,00 1	26
						3	0,00 0	26				
	Re 22/0619/VS00124		Mail	120	******250,60	4						
T33	WOHNUNGSEIGENT.	28,60m2			W 223,47	1	25,43 0	26	109,37 1	26	33,78 2	26
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					27,13	2	15,48 1	26	39,41 2	26	0,00 1	26
						3	0,00 0	26				
	Re 22/0619/VS00129		Mail	120	******250,60	4						
T34	WOHNUNGSEIGENT.	57,99m2			W 438,34	1	49,88 0	51	214,53 1	51	66,26 2	51
Princ Consulting + Immobilienmanagement GmbH					53,20	2	30,37 1	51	77,30 2	51	0,00 1	51
						3	0,00 0	51				
	Re 22/0619/VS00130		Mail	120	******491,54	4						

6.12. Protokoll Jahresabrechnung 2021

I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG
IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.
1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: office@ivt-hv.at

An die Wohnungseigentümer
Karmarschgasse 65
1100 Wien

Wien, am 15.6.2022

Betrifft: Jahresabrechnung 2021

GLEICH VORWEG:

Erst im Mai 2021 wurde von der vormaligen Alleineigentümerin, die IVT Gebäudeverwaltung mit der Verwaltung der Liegenschaft betraut.

Die beiliegende Abrechnung basiert somit nur auf einem Zeitraum Mai bis Dezember 2021.

Es waren somit die ungefähren Aufwendungen erkennbar – wirkliche Schlüsse werden erst nach Ablauf eines gesamten Abrechnungsjahres gezogen werden können.

Abrechnungsbestandteile		Die Abrechnung schließt zum 31.12.2021 mit einem Fehlbetrag von €	Guthaben von €
Beilage 1	Betriebskostenabrechnung		15.524,76
Beilage 2	Reparaturrücklagenabrechnung	4.072,33	
Beilage 3	STROMABRECHNUNG		8.692,10
Beilage 4	Heizkosten		1.066,37
Beilage 5	Warmwasserkosten		4.258,91

Anmerkungen zur Betriebskostenabrechnung:
Die Betriebskostenabrechnung 2021 schließt zwar grundsätzlich mit einem deutlichen Guthabenbetrag ab (rund € 15.500,--).

Jedoch nachdem die tatsächlichen Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Liegenschaft erst nach Ablauf eines gesamten Abrechnungsjahres evaluliert werden können, wird dieses Guthaben vorerst in die Abrechnungsperiode 2022 vorgetragen werden und nicht ausgeglichen durch Refundierung an die Eigentümer.

Am Ende des Kalenderjahres 2022 erfolgt eine Evaluierung der finanziellen Situation im Betriebskostenkonto und erfolgt dann möglicherweise im Jänner 2023 eine Refundierung eines Teiles des Betriebskostenguthabens der Abrechnung 2021.

Es wurden im März 2022 auf Anraten des Brandschutzbeauftragten folgende Wartungsverträge zur Beibehaltung der Funktionstüchtigkeit folgender Haustechnikgerätschaften abgeschlossen:

- RWA-Anlage,
- Brandschutzklappen,
- Feuerlöscher,
- Brandschutztüren und Brandschutztore

Gerichtsstand Wien – FN: 127591 i, DVR: 0881538
UID-Nr. ATU59061703

I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG
IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.
1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: office@ivt-hv.at

- Trockensteigleitung sowie
- Sicherheits- und Notbeleuchtung
- Lüftungsanlage (im Dachgeschoß)

Seit Jänner 2022 wurde der monatliche BK-Vorschreibungsbetrag mit € 4.400,-- (für die Gesamtliegenschaft) festgelegt.

Diese Betriebskostenvorschreibungshöhe wird ab Juli 2022 bis zum Ende des Kalenderjahres beibehalten bleiben.

Anmerkungen zur Reparaturrücklagenabrechnung:
Das Jahr 2021 schließt mit einem **FEHLBETRAG !!!** von rund € 4.000,-- ab.

Dieser Fehlbetrag wird vorerst in die Abrechnungsperiode vorgetragen werden und erfolgt eine Vorschreibung an die Eigentümer zur Nachzahlung im Jänner 2023.

ACHTUNG:
NOVELLE im Wohnungseigentumsgesetz ab 1. Juli 2022 – gesetzliche Festlegung einer monatlichen Mindestdotierung der Reparaturrücklage:

Vorweg: Für das erste Halbjahr 2022 wurde die Dotierung der Reparaturrücklage wie folgt festgelegt (für die Gesamtliegenschaft):

monatliche Vorschreibung Reparaturrücklage im 1. Halbjahr 2022	€ 700,--

Bis Juli 2022 sah das Wohnungseigentumsgesetz vor, dass der Verwalter zur Dotierung einer „angemessenen Reparaturrücklage" verpflichtet ist. Eine nähere Bezifferung der „Angemessenheit sieht das Gesetz noch nicht vor.

Jedoch: Wie auch den Medien zu entnehmen war hat der Gesetzgeber eine Novelle des WEG erlassen, die ab Juli 2022 in Kraft tritt:

Hinsichtlich der Dotierung von Rücklagen ist die Schaffung einer Mindestrücklagen-Dotierung von € 0,90 / m² / Monat verbindlich, um in Hinkunft nötig werdende Sanierungs- und Verbesserungserfordernisse leichter finanzieren zu können.

Basierend auf die uns bekannt gegebenen Nutzfläche von 1.136,72 m² entspricht das dann einer Mindestdotierung von monatlich € 1.023,--, welche monatlich den Eigentümern ab Juli 2022 vorgeschrieben werden.

Gerichtsstand Wien – FN: 127591 i, DVR: 0881538
UID-Nr. ATU59061703

I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG
IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.
1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: office@ivt-hv.at

Anmerkung STROMABRECHNUNG für das GESAMTHAUS:

Die Stromabrechnung 2021 für das Gesamthaus schließt mit einem Guthaben in der Höhe von € 8.692,10, welches vorerst in die Abrechnungsperiode 2022 vorgetragen wird.

Der derzeitige monatliche Vorschreibungsbetrag in der Höhe von netto € 1.540,-- wird ab Juli 2022 beibehalten.

ACHTUNG: eine individuelle Strom-Abrechnung wird den Eigentümern in den nächsten Monaten übermittelt und erfolgt dann ein individueller Ausgleich (Refundierung im Falle eines Guthabens// Nachzahlungsvorschreibung im Falle eines Fehlbetrages)

HEIZKOSTEN- und WARMWASSERKOSTEN:

HEIZUNG

monatliche Vorschreibung für Heizung im 1.Halbjahr 2022	**€ 1.320,--**

WARMWASSER:

monatliche Vorschreibung für Warmwasser im 1. Halbjahr 2022	**€ 605,--**

Die Höhe der anteiligen Vorschreibungsbeträge zur Finanzierung der Heiz- und Warmwasserkosten bleiben ab Juli 2022 bis zum Ende des Kalenderjahres gleich.

Mit einer zukünftigen Erhöhung der monatlichen Vorschreibungsbeträge ist im Anbetracht massiv steigender Energiekosten zu rechnen.

KLAGSFÜHRUNG gegen die Eigentümerin PRINCE CONSULTING + IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH:

Mangels Einzahlung der monatlichen Wohnbeiträge seitens der oben genannten Eigentümerin, war die Hausverwaltung gesetzlich verpflichtet, den offenen Betrag einzuklagen und die Klagsanmerkung im Grundbuch beim Gericht zu beantragen.

Einsicht in die Belegsammlung – ab August 2022:

Jedem Eigentümer ist die Einsichtnahme in die Belege zur übermittelten Abrechnung in den Kanzleiräumlichkeiten der Hausverwaltung möglich – um vorherige Terminvereinbarung wird ersucht.

Für Fragen zur Abrechnung stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 01/328 66 55 – 156 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
I.V.T. Immobilien-, Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

Gerichtsstand Wien – FN: 127591 i, DVR: 0881538
UID-Nr. ATU59061703

6.13. Vorausschau 2023

I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG
IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.
1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: office@ivt-hv.at

An die Wohnungseigentumsbewerber
der Liegenschaft Karmarschgasse 65
1100 Wien

Wien, im Dezember 2022

Betrifft:
Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 - zukünftige Festlegung der monatlichen Vorschreibungsbeträge:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unter Zugrundelegung der bisher zur Verfügung stehenden Unterlagen werden – bei Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben – folgende monatliche Vorschreibungsbeträge (netto) festgelegt:

Die Zahlen beziehen sich auf die Gesamtliegenschaft - Ihren Anteil entnehmen Sie bitte den laufenden Vorschreibungen.

Allgemeinen Bewirtschaftungskosten:

monatliche Betriebskostenvorschreibung im 2. Halbjahr 2022	€ 4.400,--
monatliche Betriebskostenvorschreibung im 1. Halbjahr 2023	**€ 4.400,--**

Die Betriebskostenabrechnung 2022 voraussichtlich mit einem Guthabenbetrag ab.

Anlässlich der Abrechnungslegung (bis Juni 2023) wird dann entschieden, ob dieses Guthaben (teilweise) refundiert wird an die Eigentümer oder in die Abrechnungsperiode 2023 vorgetragen wird.

Ab Jänner 2023 bleibt vorerst einmal die aktuelle monatliche BK-Vorschreibung von € 4.400,-- belassen (für die gesamte Liegenschaft) – auch ohne sofortige Erhöhung der aktuellen BK-Vorschreibungsbeträge dürfte die Kostendeckung der Bewirtschaftungsaufwendungen für die nächste Zeit ermöglicht werden.

Zukünftig wird jedoch bei der Evaluierung der Höhe der monatlichen BK-Vorschreibungsbeträge die massive Teuerung für Aufwendungen in sämtlichen Lebensbereichen – somit auch bei den Bewirtschaftungsaufwendungen – eine bedeutende Entscheidungsgrundlage darstellen.

HEIZUNG

monatliche Vorschreibung für Heizung im 2.Halbjahr 2022	€ 1.320,--
monatliche Vorschreibung für Heizung im 1.Halbjahr 2023	**€ 1.320,--**

WARMWASSER:

monatliche Vorschreibung für Warmwasser im 2. Halbjahr 2022	€ 605,--
monatliche Vorschreibung für Warmwasser im 1. Halbjahr 2023	**€ 605,--**

Die Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung 2022 schließt voraussichtlich mit einem deutlichen Guthaben ab.

Ab Jänner 2023 bleibt vorerst einmal die aktuelle monatliche Vorschreibungshöhe (für die gesamte Liegenschaft) – ab dem 2. Halbjahr 2023 ist eine Erhöhung der Heizkosten- und Warmwasservorschreibungsbeträge zu erwarten.

Gerichtsstand Wien – FN: 127591 i, DVR: 0881538
UniCredit Bank Austria AG, IBAN AT56 1100 0003 2143 8400, BIC BKAUATWW
UID-Nr. ATU59061703

I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG
IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.
1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: office@ivt-hv.at

STROM für das GESAMTHAUS:

monatliche Vorschreibung für STROM im 2. Halbjahr 2022	€ 1.540,--
monatliche Vorschreibung für STROM im 1. Halbjahr 2023	**€ 1.540,--**

Die Stromabrechnung 2022 für das Gesamthaus schließt in etwa ausgeglichen ab.

Der derzeitige monatliche Vorschreibungsbetrag in der Höhe von netto € 1.540,-- wird ab Jänner 2023 beibehalten.

ACHTUNG: eine individuelle Strom-Abrechnung wird den Eigentümern in den übermittelt und erfolgt dann ein individueller Ausgleich (Refundierung im Falle eines Guthabens// Nachzahlungsvorschreibung im Falle eines Fehlbetrages)

Reparaturrücklage:

monatliche Vorschreibung Reparaturrücklage im 2. Halbjahr 2021	€ 1.023,--
monatliche Vorschreibung Reparaturrücklage im 1. Halbjahr 2022	**€ 1.023,--**

Wie bereits das Jahr 2021 wird voraussichtlich auch das Jahr 2022 mit einem **FEHLBETRAG!!!** – abschließen.

Kurz zur Erinnerung:

Wie auch den Medien zu entnehmen war hat der Gesetzgeber eine Novelle des WEG erlassen, die seit Juli 2022 in Kraft ist:

Hinsichtlich der Dotierung von Rücklagen ist die Schaffung einer Mindestrücklagen-Dotierung von € 0,90 / m² / Monat verbindlich, um in Hinkunft nötig werdende Sanierungs- und Verbesserungserfordernisse leichter finanzieren zu können.

Basierend auf die der Hausverwaltung bekannt gegebenen Nutzfläche von 1.136,72 m² entspricht das dann einer Mindestdotierung von monatlich € 1.023,--, welche monatlich den Eigentümern seit Juli 2022 vorgeschrieben werden.

Dieser derzeitige monatliche Vorschreibungsbetrag in der Höhe von netto € 1.023,-- wird ab Jänner 2023 beibehalten bleiben.

EXEKUTION gegen die Eigentümerin PRINCE CONSULTING + IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH wegen des Nichtzahlens der monatlichen Vorschreibungsbeträge:

Nachdem die Princ GmbH trotz Mahnungen hinsichtlich der Bezahlung der monatlichen Vorschreibungsbeträge säumig wurde, musste gem. § 27 WEG die Klage beim Bezirksgericht Favoriten eingebracht werden und ist diese Klage im Grundbuch bei den Liegenschaftsanteilen der Princ Gmbh angemerkt worden.

Dieses verpflichtende Handeln des Verwalters löste das gesetzliche Vorzugspfandrecht für die Eigentümergemeinschaft aus.

Gerichtsstand Wien – FN: 127591 i, DVR: 0881538
UniCredit Bank Austria AG, IBAN AT56 1100 0003 2143 8400, BIC BKAUATWW
UID-Nr. ATU59061703

I.V.T. GEBÄUDEVERWALTUNG
IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.
1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: office@ivt-hv.at

Durch das gesetzlich normierte Vorzugspfandrecht ist sichergestellt, dass die Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer bei einer Zwangsversteigerung der Wohnung tatsächlich Befriedigung erlangen können, **unabhängig davon ob bereits zu einem früheren Zeitpunkt Gläubiger sich im Grundbuch ein Pfandrecht einräumen ließen.**

Nachdem gegen die Klage die Princ GmbH keinen Einspruch erhoben hat, wurden die Zahlungsbefehle rechtskräftig und wurde die Versteigerung der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte beantragt und diese letztlich vom Bezirksgericht Favoriten bewilligt.

Nach Versteigerung und Erhalt der Erlöse erfolgt die Befriedigung der Eigentümergemeinschaft und erhalten alle Eigentümer, welche nunmehr den Vorschreibungsbetrag geleistet haben, diesen wieder zurückerstattet.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team unter 328 66 55 DW 156 gerne zur Verfügung.

Mit den besten Wünschen für das Weihnachtsfest sowie das kommende Jahr verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen
I.V.T. Immobilien-, Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gerichtsstand Wien – FN: 127591 i, DVR: 0881538
UniCredit Bank Austria AG, IBAN AT56 1100 0003 2143 8400, BIC BKAUATWW
UID-Nr. ATU59061703

6.14. Energieausweis

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Karmarschgasse 65	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1981
Nutzungsprofil	Beherbergungsbetriebe	Letzte Veränderung	
Straße	Karmarschgasse 65	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.		Seehöhe	170 m

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

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

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

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

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

BelEB: der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021,021303 REPEA19 o1921 - Wien 28.12.2020

Bearbeiter Hinterdorfer
Seite 1

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.509,6 m²	Heiztage	287 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.207,7 m²	Heizgradtage	3.641 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	4.503,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.251,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,60 m	mittlerer U-Wert	1,00 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	53,71	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³			Kältebereitstellungs-System	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	73,8	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	65,2	kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB^*_{RK} =	0,0	kWh/m³a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	191,8	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,33	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	123.820	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	82,0	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	110.702	kWh/a	HWB_{SK} =	73,3	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	38.019	kWh/a	WWWB =	25,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	188.969	kWh/a	HEB_{SK} =	125,2	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	1,97	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	0,92	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,17	
Betriebsstrombedarf	Q_{BSB} =	34.812	kWh/a	BSB =	23,1	kWh/m²a
Kühlbedarf	$Q_{KB,SK}$ =	24.453	kWh/a	KB_{SK} =	16,2	kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	$Q_{KEB,SK}$ =	-	kWh/a	KEB_{SK} =	-	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen				$e_{AWZ,K}$ =	0,00	
Befeuchtungsenergiebedarf	$Q_{BefEB,SK}$ =	-	kWh/a	$BefEB_{SK}$ =	-	kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q_{BelEB} =	78.620	kWh/a	BelEB =	52,1	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	302.401	kWh/a	EEB_{SK} =	200,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	242.122	kWh/a	PEB_{SK} =	160,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	116.112	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	76,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	126.009	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	83,5	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	29.989	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	19,9	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,34	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land
Ausstellungsdatum	28.12.2020		
Gültigkeitsdatum	27.12.2030	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at — Bearbeiter Hinterdorfer
p2021,021303 REPEA19 o1921 - Wien 28.12.2020 — Seite 2