

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Fünfhaus**

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 08.09.2024

24060-1140

GZ 24 E 22/23s

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an W 38 - an der Liegenschaft

**Grundbuch:** 01206 Hütteldorf  
**Einlagezahl:** 181 **B-LNR:** 115  
**Mindestanteil:** 52 / 2509  
**Bezirksgericht:** Fünfhaus  
**Adresse:** 1140 Wien, Bergmillergasse 6

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Grundriss  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)  
Beilage 5 Mietvertrag  
Beilage 6 Wohnungseigentumsvertrag

## **Literatur:**

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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM</b> an <b>W 38</b> <b>Grundbuch 01206 Hütteldorf</b> <b>EZ 181</b> B-LNR: 115 Anteil: 52 / 2509 1140 Wien, Bergmillergasse 6		
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der <b>Exekutionssache</b> GZ <b>24 E 22/23s</b> des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>		
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 38 Grundbuch 01206 Hütteldorf <b>EZ 181</b> B-LNR: 115 Anteil: 52 / 2509 1140 Wien, Bergmillergasse 6 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>		
<b>Bewertungsstichtag</b>	30.07.2024		
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	28.05.2024 (erfolglose Befundaufnahme) und am 30.07.2024		
<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b>			
Grundbuchsauszug vom:	12.08.2024		
Besichtigung vom:	30.07.2024		
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 02.05.2024, am 05.05.2024 und am 12.08.2024 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 06.05.2024 Abfrage HV Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH am 30.07.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 12.08.2024 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 12.08.2024 Erhebungen der Vergleichspreise		

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 2.Stockwerkes nebst Anbau (Straßenrakt)  
Plan zur Erbauung eines zweistöckigen Hoftraktes aus 1899  
Einreichplan Bauliche Änderungen/DG-Ausbau (Straßenrakt) aus 9/97  
Einreichplan Umbau Wohnungen und DG (Hinterhofrakt) aus 9/97  
Bescheid Errichtung von Zubauten und bauliche Änderungen  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3511/1997 vom 23.07.1998  
Bescheid Baubewilligung Errichtung von Zubauten, bauliche Änderungen (DG  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/4185/1997 vom 15.12.1999  
Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses  
Arch. Ing. Mag. Horst Holstein vom 18.06.2002  
Auswechslungsplan vom 28.10.2002  
Bescheid Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
(1.Planwechsel)  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3059/2002 vom 03.04.2003  
Auswechslungsplan vom 28.08.2003  
Bescheid Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
(2.Planwechsel)  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/2469/2003 vom 21.10.2003  
Leistungsbeschreibung Sockelsanierung  
Baubewilligung Personenaufzug MA 37-A/26619-1/2004 vom 26.04.2005  
Auswechslungsplan vom 10.11.2006  
Bescheid Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO  
GZ: BV 14 - A 1078/07 vom 02.05.2007  
Fertigstellungsanzeige - Aufzug MA 35-A/14-26619-2/04 vom 26.02.2007  
Bescheid Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben  
(3.Planwechsel) / Zubau  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3511-3/1997 vom 10.05.2007  
Bestandspläne vom 10.06.2008  
Fertigstellungsanzeige bauliche Änderungen, Zubauten  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3511-6/97  
Bauanzeige bauliche Änderungen Top 21 vom 01.07.2021  
Bauinspektion - Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Top 21  
MA 37/14-818120-021 vom 23.09.2021

Nutzwertfestsetzung Zentrale Schlichtungsstelle  
MA 50 - Schli 1/92 vom 13.11.1992  
Bescheinigung Zur Einverleibung des Wohnungseigentums  
MA 37/14 - Bergmillergasse 6/4355/92 vom 24.11.1992  
Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 22.12.1992  
Vereinbarung gemäß § 40 WEG 2002 vom 03.06.2004  
Nutzwertgutachten vom 14.08.2008  
Nutzwertgutachten vom 02.07.2012, Arch.Prof.Dipl.Ing.Dr.Karl Mezera  
Nutzwertgutachten, Arch.Prof.Dipl.Ing.Dr. Karl Mezera vom 10.07.2014  
Wohnungseigentumsvertrag vom 28.06.2017  
Kaufvertrag vom 26.09.2018  
Mietvertrag vom 14.03.2022

Schreiben HV Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH vom 31.07.2024  
Protokoll Wohnungseigentümerversammlung vom 02.11.2022  
Vorausschau für das Jahr 2024  
BK-Vorschreibung ab 7/2024  
Jahresabrechnung 2023  
Energieausweis vom 01.11.2019  
Wohnungsgrundriss Top 14 (FWGE 17A)

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01206 Hütteldorf EINLAGEZAHL 181  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 115 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3435/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3465/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
448	GST-Fläche	1342	
	Bauf.(10)	1148	
	Gärten(10)	194	Bergmillergasse 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 2 a 3329/2004 Abtretung der Hauptmietzinse
- b 1825/2012 Löschung hins BLNR 31 44
- c 669/2015 900/2015 Löschung hins BLNR 56 bis 63
- d 3464/2017 Löschung hins BLNR 72 - 77
- e 3758/2018 Löschung BLNR 104
- f 3759/2018 Löschung hins BLNR 105
- g 3760/2018 Löschung hins BLNR 106 107
- h 4699/2018 Löschung hins BLNR 111
- i 5561/2018 Löschung hins BLNR 114
- j 5620/2018 Löschung hins BLNR 115
- k 6184/2018 Löschung hins BLNR 42
- l 15/2019 Löschung hins BLNR 118 119
- m 1082/2019 Löschung hins BLNR 121
- n 4638/2019 Löschung hins BLNR 128 129
- 3 a 3330/2004 Abtretung der Hauptmietzinse
- b 1825/2012 Löschung hins BLNR 31 44
- c 900/2015 Löschung hins BLNR 56 bis 63
- d 3758/2018 Löschung BLNR 104
- e 3759/2018 Löschung hins BLNR 105
- f 3760/2018 Löschung hins BLNR 106 107
- g 4699/2018 Löschung hins BLNR 111
- h 5561/2018 Löschung hins BLNR 114
- i 5620/2018 Löschung hins BLNR 115
- j 6261/2018 Löschung hins BLNR 42
- k 15/2019 Löschung hins BLNR 118 119
- l 1082/2019 Löschung hins BLNR 121
- m 4638/2019 Löschung hins BLNR 128 129

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

115 ANTEIL: 52/2509

[REDACTED]

a 5861/2017 Wohnungseigentum an W 38  
b 5620/2018 IM RANG 4809/2018 Kaufvertrag 2018-09-26 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

190 auf Anteil B-LNR 115  
a 5581/2022 Pfandurkunde 2022-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
(FN 49470a)  
b 5581/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 190  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 51  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 45  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 23  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 72

191 auf Anteil B-LNR 115  
a 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Zahlungsbefehl 2022-05-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 19.686,76  
4 % Z aus EUR 19.686,76 ab 2014-10-24; Kosten EUR 1.809,10  
samt 4 % Z seit 2022-05-17; Antragskosten EUR 890,04 für  
[REDACTED] (5 E 2992/22i - BG Meidling)  
b 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 75 KG 01008 Margarethen (C-LNR 73)  
EZ 2131 KG 01305 Meidling (C-LNR 54)  
EZ 254 KG 01101 Favoriten (C-LNR 117)  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt (C-LNR 136)  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf (C-LNR 60)  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf (C-LNR 191)  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten (C-LNR 133)  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen (C-LNR 118)  
EZ 128 KG 04035 Vöslau (C-LNR 24)  
(5 E 2992/22i - BG Meidling)  
c 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Abweisung hins Kostenmehrbegehren iHv EUR 635,44 (5 E  
2992/22i - BG Meidling)

194 auf Anteil B-LNR 115  
a 2730/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5583/2023)  
Zahlungsbefehl 2023-02-28, Zahlungsbefehl 2023-03-28  
PFANDRECHT vollstr. EUR 23.259,36  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für  
VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f) (22 E 1729/23k)  
b 2730/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5583/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 25  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 74  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 125  
EZ 254 KG 01101 Favoriten C-LNR 126  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 194  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 61  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 139  
EZ 2131 KG 041305 Meidling C-LNR 57  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 48  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 139  
c gelöscht

195 auf Anteil B-LNR 115  
a 2758/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5600/2023)

- Vergleich 2023-03-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 9.458,62  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für  
[REDACTED] (22 E 1732/23a)
- b 2758/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5600/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 26  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 75  
EZ 1379 KG 01008 Margareten C-LNR 126  
EZ 254 KG 01101 Favoriten C-LNR 127  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 195  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 62  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 140  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 58  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 49  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 140
- c gelöscht
- 197 auf Anteil B-LNR 115
- a 3960/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 23.259,36 samt Zinsen und  
Kosten wie Beschluss des BG Favoriten 2023-09-18 für  
[REDACTED]  
VUSA Liegenschaften GmbH FN 334104f  
(24 E 22/23s)
- b 3960/2023 teilweise Abweisung  
(Beschluss 2023-09-18, 13 E 58/23y-BG Favoriten)  
(24 E 22/23)
- 198 auf Anteil B-LNR 115
- a 248/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (45 C 15/24m)
- b 1303/2024 Aktenzeichen berichtigt
- 200 auf Anteil B-LNR 115
- a 1515/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 798,75 samt Zinsen laut  
Exekutionsbewilligung vom 2024-04-04, Antragskosten EUR  
317,77  
für Eigentümergeinschaft Bergmillergasse 6 (24 E 23/24i,  
beigetreten zu 24 E 22/23s)
- 201 auf Anteil B-LNR 115
- a 1515/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 798,75  
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-04-04,  
Antragskosten EUR 317,77  
für Eigentümergeinschaft Bergmillergasse 6 (24 E 23/24i,  
beigetreten zu 24 E 22/23s)
- 203 auf Anteil B-LNR 115
- a 3132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5759/2024)  
Zahlungsbefehl 2024-05-31  
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-07-19  
[REDACTED] (22 E 2102/24i)
- b 3132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5759/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 32  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 78  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 139  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 153  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 203  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 67  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 150

- EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 69  
 EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 58
- 204 auf Anteil B-LNR 115
- a 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
 Zahlungsbefehl 2024-03-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.804,56  
 Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-01  
 [REDACTED] (22 E 2224/24f)
- b 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 33  
 EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 79  
 EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 140  
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 154  
 EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 204  
 EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 68  
 EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 151  
 EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 70  
 EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 59
- c 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
 Abweisung Kostenmehrbegehren (22 E 2224/24f)
- 205 auf Anteil B-LNR 115
- a 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
 Zahlungsbefehl 2024-04-02  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
 Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-01 für  
 [REDACTED] (22 E 2226/24z)
- b 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 34  
 EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 80  
 EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 141  
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 155  
 EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 205  
 EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 69  
 EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 152  
 EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 71  
 EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 60
- c 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
 Abweisung Kostenmehrbegehren (22 E 2226/24z)

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus in der Bergmillergasse 6 wurde um das Jahr 1900 errichtet. Der heutige Bestand wurde im Zuge von Umbauarbeiten und Dachgeschossausbauten inkl. einer § 18 Sanierung des Gebäudes (Sockelsanierung) Ende des 20. Jahrhunderts / Anfang des 21. Jahrhunderts hergestellt.

Das Gebäude besteht aus einem Straßentrakt und einem Hoftrakt mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung Top 38 befindet sich im Dachgeschoss des Straßentraktes.

Im Kellergeschoss sind Lagerräume (Parteienkeller) untergebracht. Im Erdgeschoss, in den zwei Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind insgesamt 39 Wohnungen vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich weiters ein Müllraum und ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Der Zugang zum Stiegenhaus und dem im Straßentrakt situierten Personenaufzug erfolgt über den Hauseingang in der Bergmillergasse, wobei der hofseitige Gebäudetrakt in den Obergeschossen über einen Verbindungsgang vom Straßentrakt erschlossen wird. Den Erdgeschosswohnungen sind kleine Eigengärten im Innenhof zugeordnet. Der Eingangsbereich ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner zu den einzelnen Wohnungen verbunden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade. Das Dach des Gebäudes ist als Satteldach ausgebildet, das straßenseitig ist im Zuge des Dachgeschossausbaues mit Dachgauben zur Belichtung der Dachgeschosswohnungen versehen worden. Das Gebäude ist mit einem Aufzug im Stiegenhaus des Straßentraktes ausgestattet, der das Erdgeschoss mit den Obergeschossen verbindet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 181 einverleibt, die vorhandenen Parteienkeller im Kellergeschoss sind nicht Zubehör zu den Wohnungen.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden, im Bereich des Hauseinganges sind Verputzschäden aufgrund aufsteigender Mauerwerksfeuchtigkeit vorhanden.

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

### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 38 liegt im Dachgeschoss des Straßentraktes und besteht aus einem Vorraum, einem Bad, einem WC, einer Wohnküche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist straßenseitig (ostseitig) zur Bergmillergasse ausgerichtet. Die Wohnung wird durch Holzfenster belichtet.

Im Kellergeschoss ist gemäß Kaufvertrag vom 26.09.2018 ein Nutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 38 vereinbart, gemäß Nutzwertfestsetzung sind die vorhandenen Parteienkeller den Wohnungen nicht zugeordnet (kein Zubehör gemäß WEG).

Die Wohnung wird durch eine Gastherme im Bad beheizt und mit Warmwasser versorgt. Im Vorraum befindet sich auch der Wohnungsapparat der Türsprechanlage und der Elektrosicherungskasten.

Die Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen rund 2,65m, im Bereich der straßenseitigen Außenwand sind Dachschrägen mit eingeschränkter Raumhöhe vorhanden.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

## Wohnungsausstattung

### Vorraum:

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

### WC:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 1,3m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Stahlzarge  
Fenster: Holzfenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten  
Handwaschbecken mit Armatur

### Bad:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Stahlzarge  
Badewanne mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss  
Gastherme

### Wohnküche:

Boden: Fliesen  
Wände: geputzt und gemalt, Dachschrägen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Stahlzarge  
Fenster: Holzfenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
L-förmige Küchenausstattung mit Geräten

### 2 Zimmer:

Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt, Dachschrägen  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Stahlzarge  
Fenster: Holzfenster  
Heizung: Plattenheizkörper

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

## Topografie

**Nutzfläche Top 38:**

**61,73 m<sup>2</sup>**

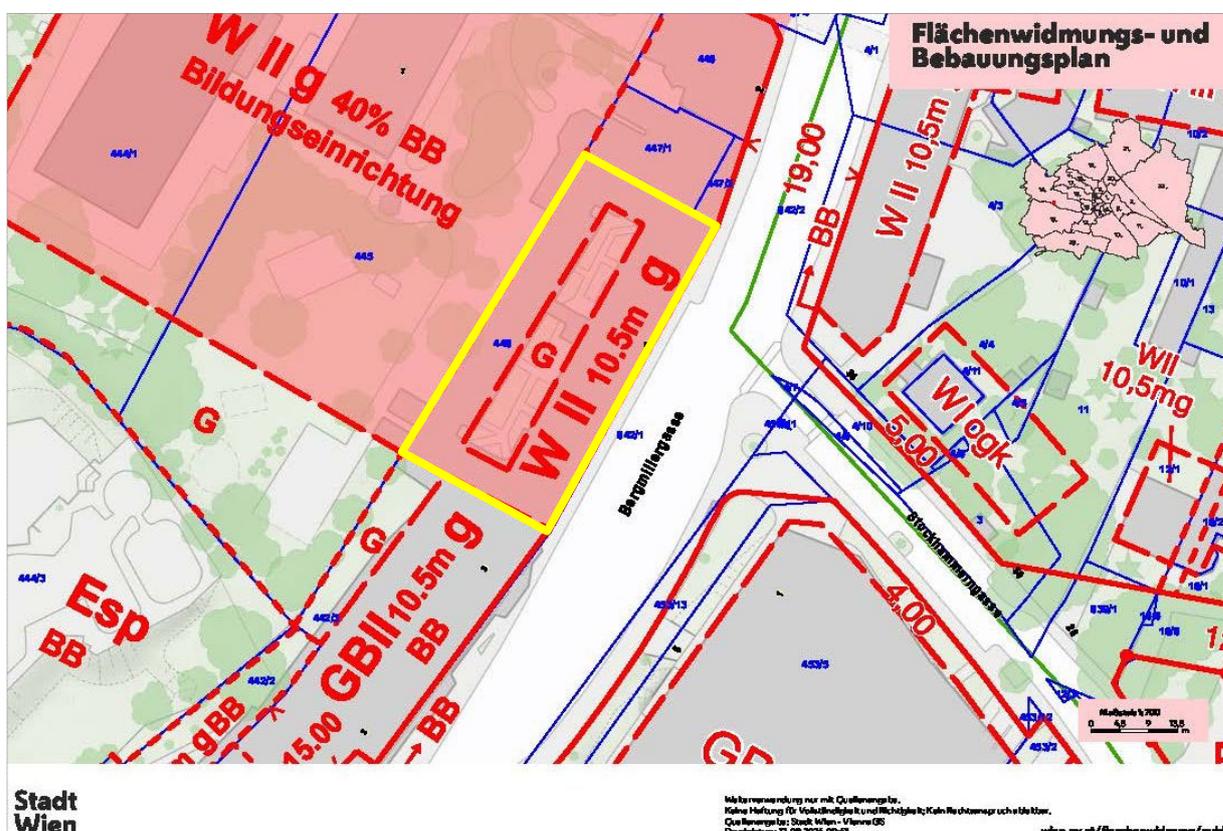
Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten, Arch.Prof.Dipl.Ing.Dr. Karl Mezera vom 10.07.2014 entnommen.

***Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmaße aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!***

## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 448 in der EZ 181. SDas Grundstück grenzt an der Ostseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 55m an die Bergmillergasse und hat eine mittlere Grundstückstiefe von rund 24m.

Die Grundstücksfläche weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.



## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 181	1.342 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	----------------------

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

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 8063) liegt die Liegenschaft im "**Bauland Wohngebiet - W**" mit der **Bauklasse II** in geschlossener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 10,5m. Hofseitig ist "G - gärtnerische Ausgestaltung" widmungsmäßig festgelegt. Die Liegenschaft befindet sich in einer **Schutzzone**.

## Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1900 errichtet.

Diverse Umbauarbeiten und der Dachgeschossausbau erfolgten auf Grund der Bescheide (Baubewilligungen) MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3511/1997 vom 23.07.1998, MA 37/14 - Bergmillergasse 6/4185/1997 vom 15.12.1999, MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3059/2002 vom 03.04.2003 (1.Planwechsel), MA 37/14 - Bergmillergasse 6/2469/2003 vom 21.10.2003 (2.Planwechsel) und MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3511-3/1997 vom 10.05.2007 (3.Planwechsel). Die Fertigstellungsanzeige für diese Umbauarbeiten liegt gemäß Bescheid MA 37/14 - Bergmillergasse 6/3511-6/97 im Bauakt auf.

Der Personenaufzug wurde auf Grund der Baubewilligung MA 37-A/26619-1/2004 vom 26.04.2005 errichtet. Die Fertigstellungsanzeige MA 35-A/14-26619-2/04 erfolgte am 26.02.2007.

## Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 01.11.2019 **71,2 kWh/m<sup>2</sup>a**.

## Anschlüsse

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

## Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung  
**Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH**  
1010 Wien, Franz Josefs Kai 65 / Mezzanin  
verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab 7/2024 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Rücklage	93,21 €
Betriebskosten	163,66 €
BK-Aufzug	17,66 €
<b>gesamt per Monat</b>	<b>274,52 €</b>

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

## Rücklagen Wohnhaus

Die **Instandhaltungsrücklage** für das Wohnhaus beträgt gemäß Schreiben der Hausverwaltung per 31.07.2024 rund **€ 164.000,-** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Vorschau 2024 sind folgende Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in den nächsten Jahren geplant:

- o Sanierung aufsteigende Feuchtigkeit
- o Dachrinnen-/Regenablaufsystem
- o Lichtkonzept Stiegenhaus - Umstieg auf LED
- o Austausch der GSPA - Gegensprechanlage

## Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnung ist gemäß Mietvertrag vom 14.03.2022 befristet auf 7 Jahre vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt rund € 759,60 (inkl. Betriebskosten und MwSt.) und ist wertgesichert.

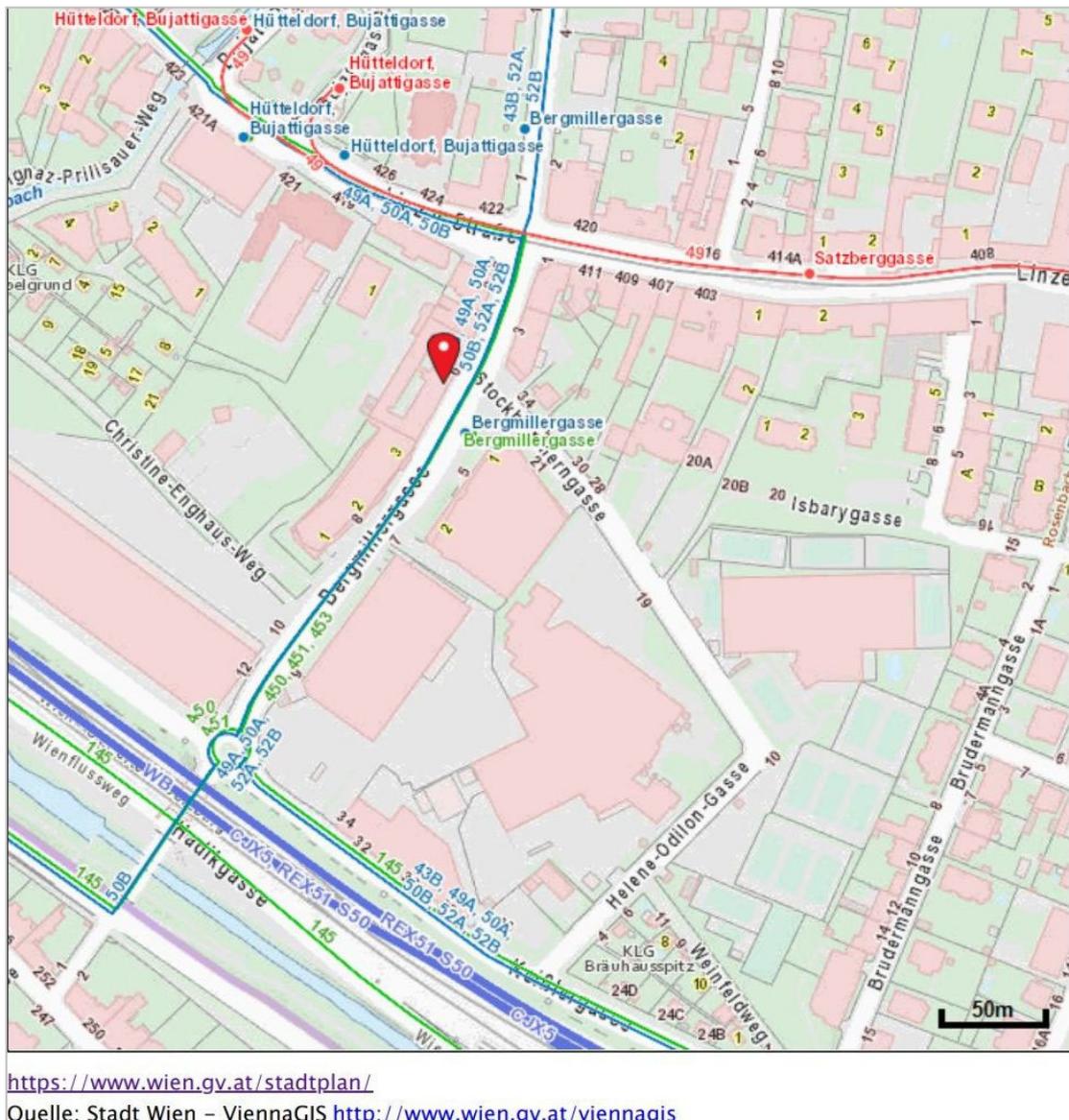
## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 12.08.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in durchschnittlicher Wohnlage im 14. Bezirk zwischen der Linzer Straße im Norden und der Hadikgasse im Süden in einem großteils mit Mehrfamilienhäusern besiedelten Wohngebiet, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Geschäften durchmischt ist.



## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Linzer Straße in die Bergmillergasse. Über die Linzer Straße bzw. über die Wientalstraße ist die Wiener Westausfahrt in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Autobuslinien zum nahegelegenen Bahnhof "Wien - Hütteldorf" (Westbahn, Schnellbahn und U-Bahnlinie U4) sowie die Straßenbahnlinie 49 in der Linzer Straße stadteinwärts zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfes sind in der näheren Umgebung in der Bergmillergasse (Merkurmarkt) sowie vor allem in der Linzer Straße vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

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

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

Da die Wohnung vermietet ist wird als zusätzliches Wertermittlungsverfahren das **Ertragswertverfahren** angewendet.

Aus den Ergebnissen beider Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

## Der Vergleichswert

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

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

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

## Der Ertragswert

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

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

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

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

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

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

## Hinweise zur Bewertung

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

## Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2020 bis 2024 in der näheren Umgebung erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2020 bis 2024

#### Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 3477/2020 *Bergmillergasse 6*  
Mindestanteil 77 / 2509  
Nutzfläche 66,00 m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> Terrasse  
Kaufpreis € 320.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	-15%
Harmonisierungsfaktor	-15%
harmonisierter Kaufpreis	€ 272.000,00

Datum Kaufvertrag 18.05.2020

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 272.000,00**

#### Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 5205/2022 *Satzberggasse 17*  
Mindestanteil 1250 / 10170  
Nutzfläche 83,00 m<sup>2</sup> + Loggia  
Kaufpreis € 390.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 351.000,00

Datum Kaufvertrag 03.08.2022

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 351.000,00**

#### Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 6632/2022 *Linzer Straße 403*  
Mindestanteil 84 / 2128  
Nutzfläche 102,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis € 425.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 425.000,00

Datum Kaufvertrag 02.11.2022

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

**Kaufpreis Stand 2024 € 425.000,00**

**Vergleichsobjekt 4**

Tagebuchzahl 5383/2023 Satzberggasse 9  
 Mindestanteil 80 / 5390  
 Nutzfläche 54,00 m<sup>2</sup> + 5m<sup>2</sup> Balkon  
 Kaufpreis € 245.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 220.500,00

Datum Kaufvertrag 13.12.2023  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%  
**Kaufpreis Stand 2024 € 220.500,00**

**Vergleichsobjekt 5**

Tagebuchzahl 2512/2024 Satzberggasse 21  
 Mindestanteil 77 / 1413  
 Nutzfläche 72,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis € 300.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 300.000,00

Datum Kaufvertrag 29.05.2024  
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%  
**Kaufpreis Stand 2024 € 300.000,00**

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m <sup>2</sup>
Vergleichsobjekt 1	66,00	272.000	4.121,2
Vergleichsobjekt 2	83,00	351.000	4.228,9
Vergleichsobjekt 3	102,00	425.000	4.166,7
Vergleichsobjekt 4	54,00	220.500	4.083,3
Vergleichsobjekt 5	72,00	300.000	4.166,7
Summen	377,00	1.568.500	20.766,8
arithmetisches Mittel			4.153,4

**Vergleichspreis zum Stichtag:** ist rund **4.150 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche**  
**Inkl. Abschlag für Dachschrägen in Wohnräumen:** rund **10% = 3.740 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche**  
 (eingeschränkte Raumhöhe)

**Ermittlung Vergleichswert**

berechnen: 61,73 m<sup>2</sup> x 3.740 = 230.870 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden**

keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

**Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum 230.870 €**

## Ertragswert

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

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	759,60 €	- Stand 07/24
abzügl. Betriebskosten (ohne RL)	-181,31 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-52,57 €	
Hauptmietzins netto p.M.	525,72 €	
	entspricht ( 8,52 €/m <sup>2</sup> )	
Jahresrohertrag	6.308,60 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
	15%	-946,29 €

**Jahresreinertrag 5.362,31 €**

**Kapitalisierungszinssatz 2,00%** - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Top 38:	61,73 m <sup>2</sup>	
Grundkostenanteil:	1.500 €	pro m <sup>2</sup> Nutzfläche
Bodenwertanteil Top 38:	92.595 €	
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag		-1.851,90 €

**ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 3.510,41 €**

**Restnutzungsdauer Gebäude 60 Jahre**

**Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 34,7609**

Ertragswert der baulichen Anlage 122.025 €

zuzüglich Bodenwertanteil 92.595 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden**

.....siehe Vergleichswert 0 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €**

**Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum 214.620 €**

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 181 B-LNR 115 mit Abfragedatum 12.08.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
  2 a 3329/2004 Abtretung der Hauptmietzinse
    b 1825/2012 Löschung hins BLNR 31 44
    c 669/2015 900/2015 Löschung hins BLNR 56 bis 63
    d 3464/2017 Löschung hins BLNR 72 - 77
    e 3758/2018 Löschung BLNR 104
    f 3759/2018 Löschung hins BLNR 105
    g 3760/2018 Löschung hins BLNR 106 107
    h 4699/2018 Löschung hins BLNR 111
    i 5561/2018 Löschung hins BLNR 114
    j 5620/2018 Löschung hins BLNR 115
    k 6184/2018 Löschung hins BLNR 42
    l 15/2019 Löschung hins BLNR 118 119
    m 1082/2019 Löschung hins BLNR 121
    n 4638/2019 Löschung hins BLNR 128 129
  3 a 3330/2004 Abtretung der Hauptmietzinse
    b 1825/2012 Löschung hins BLNR 31 44
    c 900/2015 Löschung hins BLNR 56 bis 63
    d 3758/2018 Löschung BLNR 104
    e 3759/2018 Löschung hins BLNR 105
    f 3760/2018 Löschung hins BLNR 106 107
    g 4699/2018 Löschung hins BLNR 111
    h 5561/2018 Löschung hins BLNR 114
    i 5620/2018 Löschung hins BLNR 115
    j 6261/2018 Löschung hins BLNR 42
    k 15/2019 Löschung hins BLNR 118 119
    l 1082/2019 Löschung hins BLNR 121
    m 4638/2019 Löschung hins BLNR 128 129
```

*Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.*

## Eintragungen im C-Blatt:

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

190 auf Anteil B-LNR 115

a 5581/2022 Pfandurkunde 2022-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
(FN 49470a)

b 5581/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 190  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 51  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 45  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 23  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 72

191 auf Anteil B-LNR 115

a 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Zahlungsbefehl 2022-05-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 19.686,76  
4 % Z aus EUR 19.686,76 ab 2014-10-24; Kosten EUR 1.809,10  
samt 4 % Z seit 2022-05-17; Antragskosten EUR 890,04 für  
 (5 E 2992/22i - BG Meidling)

b 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 75 KG 01008 Margarethen (C-LNR 73)  
EZ 2131 KG 01305 Meidling (C-LNR 54)  
EZ 254 KG 01101 Favoriten (C-LNR 117)  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt (C-LNR 136)  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf (C-LNR 60)  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf (C-LNR 191)  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten (C-LNR 133)  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen (C-LNR 118)  
EZ 128 KG 04035 Vöslau (C-LNR 24)  
(5 E 2992/22i - BG Meidling)

c 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Abweisung hins Kostenmehrbegehren iHv EUR 635,44 (5 E  
2992/22i - BG Meidling)

194 auf Anteil B-LNR 115

a 2730/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5583/2023)  
Zahlungsbefehl 2023-02-28, Zahlungsbefehl 2023-03-28  
PFANDRECHT vollstr. EUR 23.259,36  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für  
VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f) (22 E 1729/23k)

b 2730/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5583/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 25  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 74  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 125  
EZ 254 KG 01101 Favoriten C-LNR 126  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 194  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 61  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 139  
EZ 2131 KG 041305 Meidling C-LNR 57  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 48  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 139

c gelöscht

195 auf Anteil B-LNR 115

a 2758/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5600/2023)

- Vergleich 2023-03-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 9.458,62  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für  
[REDACTED] (22 E 1732/23a)
- b 2758/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5600/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 26  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 75  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 126  
EZ 254 KG 01101 Favoriten C-LNR 127  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 195  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 62  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 140  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 58  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 49  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 140
- c gelöscht
- 197 auf Anteil B-LNR 115
- a 3960/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 23.259,36 samt Zinsen und  
Kosten wie Beschluss des BG Favoriten 2023-09-18 für  
[REDACTED]  
VVSA Liegenschaften GmbH FN 334104f  
(24 E 22/23s)
- b 3960/2023 teilweise Abweisung  
(Beschluss 2023-09-18,13 E 58/23y-BG Favoriten)  
(24 E 22/23)
- 198 auf Anteil B-LNR 115
- a 248/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (45 C 15/24m)
- b 1303/2024 Aktenzeichen berichtigt
- 200 auf Anteil B-LNR 115
- a 1515/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 798,75 samt Zinsen laut  
Exekutionsbewilligung vom 2024-04-04, Antragskosten EUR  
317,77  
für Eigentümergemeinschaft Bergmillergasse 6 (24 E 23/24i,  
beigetreten zu 24 E 22/23s)
- 201 auf Anteil B-LNR 115
- a 1515/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 798,75  
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-04-04,  
Antragskosten EUR 317,77  
für Eigentümergemeinschaft Bergmillergasse 6 (24 E 23/24i,  
beigetreten zu 24 E 22/23s)
- 203 auf Anteil B-LNR 115
- a 3132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5759/2024)  
Zahlungsbefehl 2024-05-31  
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-07-19  
[REDACTED] (22 E 2102/24i)
- b 3132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5759/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 32  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 78  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 139  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 153  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 203  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 67  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 150

- EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 69  
 EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 58
- 204 auf Anteil B-LNR 115
- a 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
 Zahlungsbefehl 2024-03-08  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.804,56  
 Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-01  
 [REDACTED] (22 E 2224/24f)
- b 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 33  
 EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 79  
 EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 140  
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 154  
 EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 204  
 EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 68  
 EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 151  
 EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 70  
 EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 59
- c 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
 Abweisung Kostenmehrbegehren (22 E 2224/24f)
- 205 auf Anteil B-LNR 115
- a 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
 Zahlungsbefehl 2024-04-02  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
 Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-01 für  
 [REDACTED] (22 E 2226/24z)
- b 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 34  
 EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 80  
 EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 141  
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 155  
 EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 205  
 EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 69  
 EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 152  
 EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 71  
 EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 60
- c 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
 Abweisung Kostenmehrbegehren (22 E 2226/24z)

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

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		230.870 €
Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		214.620 €
<hr/>		
Mittelwert aus Vergleichswert und Ertragswert		222.745 €
Marktanpassung / Berücksichtigung		
der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		222.745 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		222.745 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	223.000 €

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

**Verkehrswert mit Rechte und Lasten 223.000 €**

( in Worten Euro Zweihundertdreißigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 38.**

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

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 24 Seiten.

24060-1140

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an W 38 - an der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	01206 Hütteldorf		
<b>Einlagezahl:</b>	181	<b>B-LNR:</b>	115
<b>Mindestanteil:</b>		52 / 2509	
<b>Bezirksgericht:</b>	Fünfhaus		
<b>Adresse:</b>	1140 Wien, Bergmillergasse 6		

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Grundriss</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Energieausweis (Auszug)</b>
<b>Beilage 5</b>	<b>Mietvertrag</b>
<b>Beilage 6</b>	<b>Wohnungseigentumsvertrag</b>

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01206 Hütteldorf EINLAGEZAHL 181  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 115 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3435/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3465/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
448	GST-Fläche	1342	
	Bauf.(10)	1148	
	Gärten(10)	194	Bergmillergasse 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 2 a 3329/2004 Abtretung der Hauptmietzinse
- b 1825/2012 Löschung hins BLNR 31 44
- c 669/2015 900/2015 Löschung hins BLNR 56 bis 63
- d 3464/2017 Löschung hins BLNR 72 - 77
- e 3758/2018 Löschung BLNR 104
- f 3759/2018 Löschung hins BLNR 105
- g 3760/2018 Löschung hins BLNR 106 107
- h 4699/2018 Löschung hins BLNR 111
- i 5561/2018 Löschung hins BLNR 114
- j 5620/2018 Löschung hins BLNR 115
- k 6184/2018 Löschung hins BLNR 42
- l 15/2019 Löschung hins BLNR 118 119
- m 1082/2019 Löschung hins BLNR 121
- n 4638/2019 Löschung hins BLNR 128 129
- 3 a 3330/2004 Abtretung der Hauptmietzinse
- b 1825/2012 Löschung hins BLNR 31 44
- c 900/2015 Löschung hins BLNR 56 bis 63
- d 3758/2018 Löschung BLNR 104
- e 3759/2018 Löschung hins BLNR 105
- f 3760/2018 Löschung hins BLNR 106 107
- g 4699/2018 Löschung hins BLNR 111
- h 5561/2018 Löschung hins BLNR 114
- i 5620/2018 Löschung hins BLNR 115
- j 6261/2018 Löschung hins BLNR 42
- k 15/2019 Löschung hins BLNR 118 119
- l 1082/2019 Löschung hins BLNR 121
- m 4638/2019 Löschung hins BLNR 128 129

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

115 ANTEIL: 52/2509

- [REDACTED]
- a 5861/2017 Wohnungseigentum an W 38  
b 5620/2018 IM RANG 4809/2018 Kaufvertrag 2018-09-26 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 190 auf Anteil B-LNR 115  
a 5581/2022 Pfandurkunde 2022-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
(FN 49470a)  
b 5581/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 190  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 51  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 45  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 23  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 72
- 191 auf Anteil B-LNR 115  
a 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Zahlungsbefehl 2022-05-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 19.686,76  
4 % Z aus EUR 19.686,76 ab 2014-10-24; Kosten EUR 1.809,10  
samt 4 % Z seit 2022-05-17; Antragskosten EUR 890,04 für  
[REDACTED] (5 E 2992/22i - BG Meidling)  
b 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 75 KG 01008 Margarethen (C-LNR 73)  
EZ 2131 KG 01305 Meidling (C-LNR 54)  
EZ 254 KG 01101 Favoriten (C-LNR 117)  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt (C-LNR 136)  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf (C-LNR 60)  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf (C-LNR 191)  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten (C-LNR 133)  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen (C-LNR 118)  
EZ 128 KG 04035 Vöslau (C-LNR 24)  
(5 E 2992/22i - BG Meidling)  
c 6271/2022 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 3037/2022)  
Abweisung hins Kostenmehrbegehren iHv EUR 635,44 (5 E  
2992/22i - BG Meidling)
- 194 auf Anteil B-LNR 115  
a 2730/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5583/2023)  
Zahlungsbefehl 2023-02-28, Zahlungsbefehl 2023-03-28  
PFANDRECHT vollstr. EUR 23.259,36  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für  
VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f) (22 E 1729/23k)  
b 2730/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5583/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 25  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 74  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 125  
EZ 254 KG 01101 Favoriten C-LNR 126  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 194  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 61  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 139  
EZ 2131 KG 041305 Meidling C-LNR 57  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 48  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 139  
c gelöscht
- 195 auf Anteil B-LNR 115  
a 2758/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5600/2023)

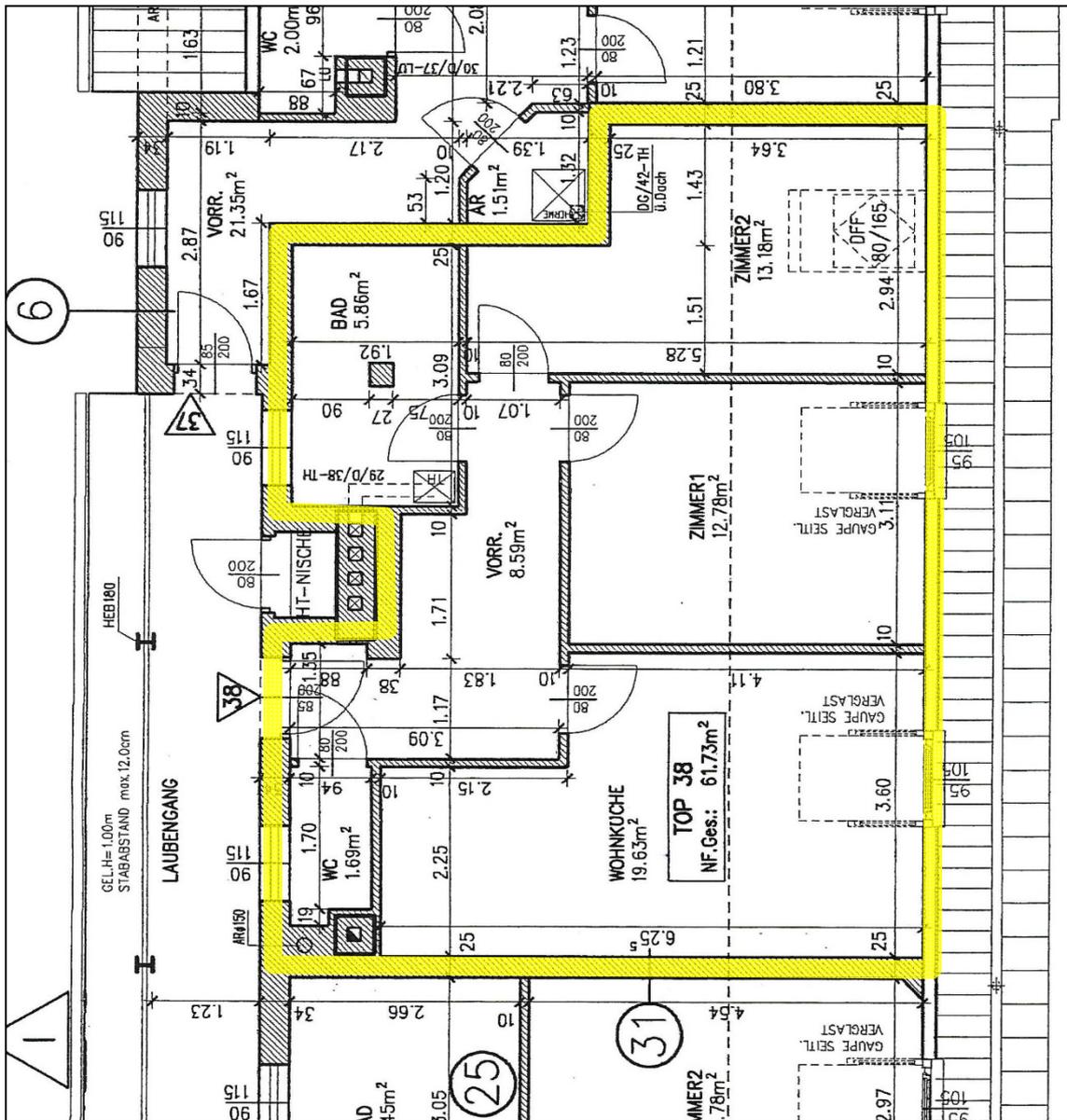
- Vergleich 2023-03-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 9.458,62  
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für  
[REDACTED] (22 E 1732/23a)
- b 2758/2023 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5600/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 26  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 75  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 126  
EZ 254 KG 01101 Favoriten C-LNR 127  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 195  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 62  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 140  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 58  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 49  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 140
- c gelöscht
- 197 auf Anteil B-LNR 115
- a 3960/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 23.259,36 samt Zinsen und  
Kosten wie Beschluss des BG Favoriten 2023-09-18 für  
[REDACTED]  
VVSA Liegenschaften GmbH FN 334104f  
(24 E 22/23s)
- b 3960/2023 teilweise Abweisung  
(Beschluss 2023-09-18,13 E 58/23y-BG Favoriten)  
(24 E 22/23)
- 198 auf Anteil B-LNR 115
- a 248/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (45 C 15/24m)
- b 1303/2024 Aktenzeichen berichtigt
- 200 auf Anteil B-LNR 115
- a 1515/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 798,75 samt Zinsen laut  
Exekutionsbewilligung vom 2024-04-04, Antragskosten EUR  
317,77  
für Eigentümergeinschaft Bergmillergasse 6 (24 E 23/24i,  
beigetreten zu 24 E 22/23s)
- 201 auf Anteil B-LNR 115
- a 1515/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 798,75  
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-04-04,  
Antragskosten EUR 317,77  
für Eigentümergeinschaft Bergmillergasse 6 (24 E 23/24i,  
beigetreten zu 24 E 22/23s)
- 203 auf Anteil B-LNR 115
- a 3132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5759/2024)  
Zahlungsbefehl 2024-05-31  
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-07-19  
[REDACTED] (22 E 2102/24i)
- b 3132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5759/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 32  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 78  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 139  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 153  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 203  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 67  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 150

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 69  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 58
- 204 auf Anteil B-LNR 115
- a 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
Zahlungsbefehl 2024-03-08  
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-01  
[REDACTED] (22 E 2224/24f)
- b 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 33  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 79  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 140  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 154  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 204  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 68  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 151  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 70  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 59
- c 3179/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5852/2024)  
Abweisung Kostenmehrbegehren (22 E 2224/24f)
- 205 auf Anteil B-LNR 115
- a 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
Zahlungsbefehl 2024-04-02  
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.804,56  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-01 für  
[REDACTED] (22 E 2226/24z)
- b 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 34  
EZ 75 KG 01008 Margarethen C-LNR 80  
EZ 1379 KG 01008 Margarethen C-LNR 141  
EZ 2345 KG 01101 Favoriten C-LNR 155  
EZ 181 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 205  
EZ 436 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 69  
EZ 1484 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 152  
EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 71  
EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 60
- c 3180/2024 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 5853/2024)  
Abweisung Kostenmehrbegehren (22 E 2226/24z)

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

WOHNUNGSGRUNDRISS



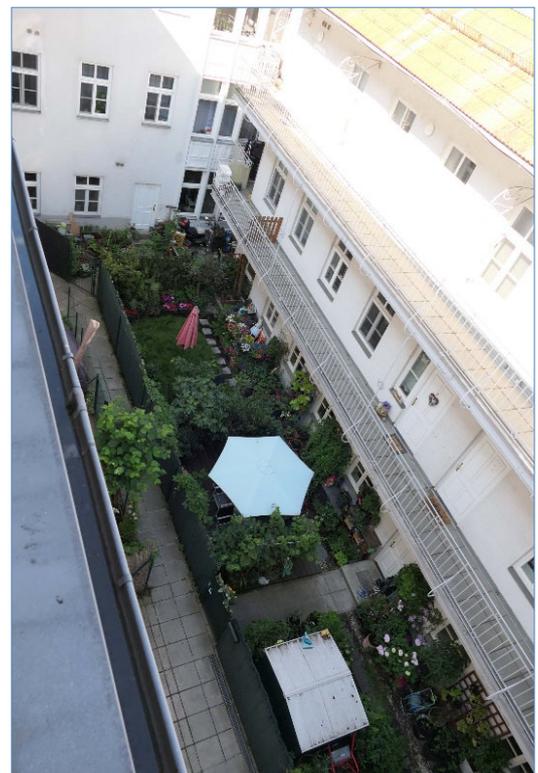
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Bergmillergasse



Hauseingang



Innenhof



Hausflur



Laubengang



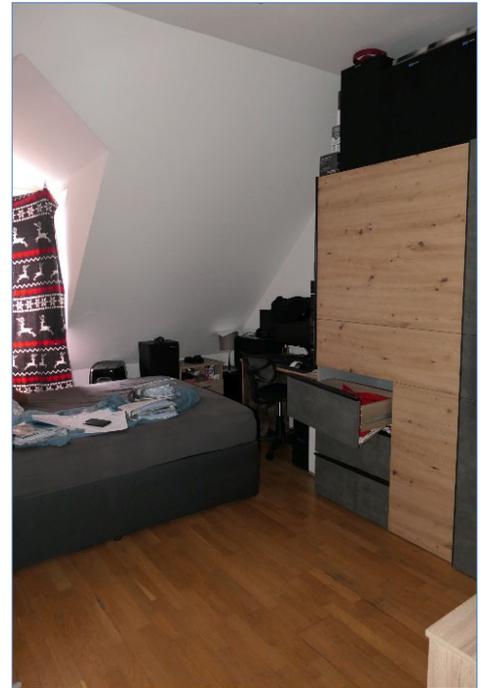
Kochnische



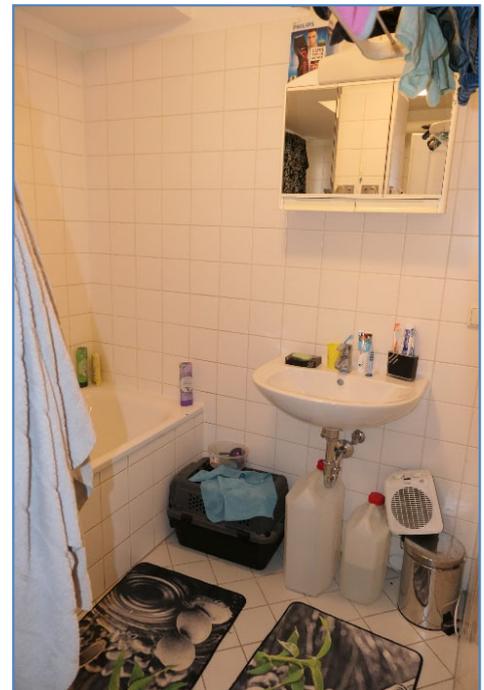
Wohnküche



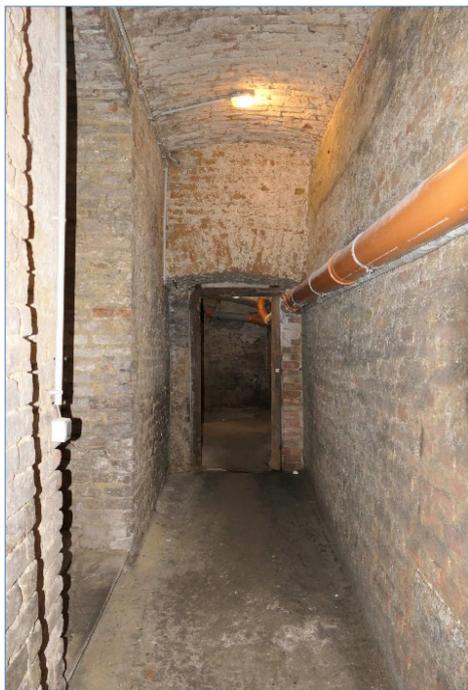
Bad



Zimmer



WC



Keller

## ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BEZEICHNUNG** Bergmillergasse 6 / 1140 Wien

Gebäude(-teil)		Baujahr	1870
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Bergmillergasse 6	Katastralgemeinde	Hütteldorf
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	1206
Grundstücksnr.	448	Seehöhe	210 m

#### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB em.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.em.) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3 758 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,42 m	mittlerer U-Wert	0,58 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	3 006 m <sup>2</sup>	Heiztage	250 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	39,3
Brutto-Volumen	13 492 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3501 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	5 585 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>k.A.</b>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	67,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	67,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	<b>k.A.</b>	E/LEB <sub>RK</sub>	205,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>k.A.</b>	f <sub>GEE</sub>	2,19
Erneuerbarer Anteil	<b>k.A.</b>		

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	267 523 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	71,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	267 523 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	71,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	48 008 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	724 185 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	192,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	2,30
Haushaltsstrombedarf	61 724 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	785 909 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	209,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	965 755 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	257,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	928 887 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub>	247,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	36 868 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	9,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	187 974 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	50,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	2,19
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

### ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 01.11.2019  
Gültigkeitsdatum 31.10.2029

ErstellerIn Arch.DI Heide Würfel  
Sanatoriumstraße 1  
3021 Pressbaum

Unterschrift



Arch. DI Heide WÜRFEL

A-3021 Pressbaum Sanatoriumstraße 1

Tel + Fax: 02233 54821 mobil: 0676 9482212

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.

BESTANDVERTRAG

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

**Mietvertrag**  
für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 38

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilienstreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. .... Selbstberechnete Gebühr .....
Datum, Unterschrift:		

Zwischen Graff Immobilien KG  
als Vermieter

vertreten durch .....  
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) .....

derzeitige Anschrift .....  
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 7140  
Bergmüllergasse Nr. 6 Stiege ..... Stock 3 Tür 38  
bestehend aus ..... Zimmer(n), ..... Kabinett(en), ~~XXXX (XXXXXX), XXXXX (XXXXXXXXXX), XXXXX, XXXXX~~  
~~XXXXXXXX, XXXXXXXX~~ Kellerabteil, Kinderwagenraum, Teilmobiliert  
Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.  
Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Einbauküche, Badezimmer Möbel Gesamtpaket Heizung.  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Küche Bad WC

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche Bad WC

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.  
Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. 1

Die Nutzfläche beträgt ca. 63 m<sup>2</sup>

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

- Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:  
~~XXXX~~ laut Hausordnung
- Dem Mieter werden für die Mietzeit 3 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

- Unbefristeter Mietvertrag  
Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.  
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder



Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit .....% 3

5. Hausversicherungen :

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar ~~XXXXXXXX~~ XXXXXXXX

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

..... Jahresprämie : .....

Nein, ich stimme nicht zu

Ja, ich stimme zu

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserrhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit .....% 3

7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: .....% 3

b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis .....% / .....%

- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): .....% 3

- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach ~~XXXXXXXX~~ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.  
Die Behebung von ersten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

- 4 -

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

- Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
- Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
- Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
- Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
- Die Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
- Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
- In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
- Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
- Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Überstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
- Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

**§ 5 (Verbot der Untervermietung)**

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

**§ 6 (Formgebote)**

- Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
- Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

**§ 7 (Kosten)**

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 276,26 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

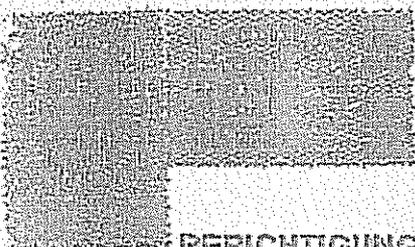
*Graff Immobilien AG*  
FN 1392250  
Wolfganggasse 26  
1120 Wien Tel: 817 88 79  
Mobil: 0664 103 47 73

monatlich Euro 759,00 €  
somit für das Jahr Euro 9115,20

am 14.05.22

lv. \_\_\_\_\_  
Vermieter

35263/93



Angenommen am 13. JAN. 1993  
303270  
Finanzamt für Liegenschaften  
Verkehrsamt in Wien

BERICHTIGUNGS- UND WOHNUNGSEIGENTUMS

VERTRAG

3408/93

Abschrift

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ. 181 Grundbuch 01206 Hütteldorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 448 Baufläche in der Bergmillergasse 6, wie folgt :

I.

Die Vertragsteile sind zu den in der Spalte 4 der Tabelle angeführten ideellen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 181 Grundbuch 01206 Hütteldorf. In den Erwerbssurkunden haben sie sich einverstanden erklärt, einer unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile, welche sie zum Zwecke der Begründung des Wohnungseigentums erworben haben, zur Herstellung der entsprechenden Mindestanteile zuzustimmen und in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes einzuwilligen. Ein Wertausgleich findet schon im Sinne der getroffenen Vereinbarung nicht statt.

II.

Mit der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 13.11.1992, GZ. MA 50-Schli 1/92, Wien 14, Bergmillergasse 6, wurden die Nutzwerte der einzelnen Bestandobjekte der Liegenschaft EZ. 181 Grundbuch 01206 Hütteldorf in Wien 14., Bergmillergasse 6 festgesetzt. Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen

und wird von sämtlichen Vertragsteilen anerkannt und diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt.

Es wird hiemit vereinbart, daß die in Spalte 4 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile entsprechend der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 13.11.1992 berichtigt werden, sodaß den Miteigentümern nunmehr die in Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile zukommen. Sie stellen einvernehmlich fest, daß die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der einzelnen Nutzwerte zur Gesamtsumme aller Nutzwerte der Liegenschaft entsprechen.

### III.

Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975) und wird daher den Miteigentümern das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 13.11.1992, angeführten Bestandobjekte eingeräumt. Die Vertragsteile räumen sodann den einzelnen Miteigentümern Wohnungseigentum an den in Spalte 2 der Tabelle angeführten Objekten ein.

IV.

Die Vertragsteile räumen einander das obligatorische Benützungsrecht an den den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerabteilen dergestalt ein, daß der jeweilige Eigentümer der Wohnung das zugeordnete Kellerabteil ausschließlich und unentgeltlich benützen darf.

Die Vertragsparteien verzichten für sich, ihre etwaigen Einzelrechtsnachfolger oder Erben im Eigentum an dieser Liegenschaft auf jeden einseitigen Widerruf, der auf Bestanddauer der Wohnhausanlage eingeräumten Benützungsregelung sowie auf die Anrufung des Gerichtes mit dem Ziel, gegen den Willen anderer Miteigentümer eine andere Benützungsregelung zu erzwingen.

V.

Alle Teile der Liegenschaft, die nicht in das Wohnungseigentumsrecht fallen, bzw. hinsichtlich deren nicht nach den Bestimmungen des Punktes IV. obligatorische Benützungsrchte einzelner Miteigentümer eingeräumt wurden, stehen allen Miteigentümern zur widmungsgemäßen Benützung, bzw. Mitbenützung zur Verfügung.

VI.

(1) Festgehalten wird, daß die Miteigentümer Andreas KELLNER und Kurt HEINTSCHEL berichtigt sind, die bestehenden Dachböden ausschließlich zu nutzen, auszubauen, Dachterrassen zu schaffen sowie Dachflächen in Terrassen umzubauen.

(2) Die Miteigentümer sind berechtigt, die ihnen zukommenden Bestandobjekte auf eigene Kosten durch Umbauten, Adaptierungsarbeiten und Wohnungszusammenlegung, insbesondere auch zum Zwecke der Kategorieanhebung, zu ändern.

(3) Die Betriebs-, Instandhaltungs- und allfälligen Verbesserungskosten des Hauses sowie die Annuitäten für Instandhaltungsdarlehen sind von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zu tragen. Die Nutzflächen sind nach den Bestimmungen des § 17 MRG zu ermitteln.

Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Pauschalbeiträgen gegen einmalige Verrechnung im Sinne der Bestimmungen des § 21 MRG.

(4) Hinsichtlich sämtlicher Forderungen eines Altmieters gegenüber Miteigentümern hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Altmieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten, wobei diesem wiederum kein Einspruch auf irgendwelche Erträge aus diesen Wohnungen zustehen.

(5) Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen

oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Benützungsbewilligung, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

(6) Wird durch Um-, Aus- und Neubauten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Miteigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Miteigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht werden.

(7) Festgehalten wird, daß die Benützung eines im Haus allenfalls einzubauenden Liftes lediglich Miteigentümern zusteht, die sich an den Kosten der Errichtung des Liftes beteiligen. Diese Miteigentümer haben jedoch auch alleine die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Aufzugsanlagen im Verhältnis der Wohnungsflächen ihrer Eigentumswohnungen zu tragen.

## VII.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Nachfolger zu überbinden.

VIII.

Die Vertragsparteien tragen die Kosten der Nutzwertfeststellung sowie die Kosten der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages und dessen grundbücherlicher Durchführung im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten.

IX.

Die Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages.

X.

DR.  
199  
19  
MAYER  
1913

Die Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, Wien 1., Fichtegasse 2a, das Grundbuchgesuch zu verfassen sowie allfällige Änderungen dieses Vertrages, die zu seiner grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen.

Die Vertragsteile bevollmächtigen den oben Genannten darüber hinaus, die Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zu beheben bzw. entgegen zu nehmen.

XI.

Sämtliche Vertragsteile erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der Liegenschaft EZ. 181 Grundbuch 01206 Hütteldorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 448 Baufläche in der Bergmillar-gasse 6, bewilligt werden :

1.) IM GUTSBESTANDSBLATTE

die Ersichtlichmachung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

2.) IM EIGENTUMSBLATTE

- a) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 5 ersichtlichen Anteilen unter gleichzeitiger Löschung der Eintragung über das bisherige Eigentumsrecht;
- b) die Einverleibung des mit den in der Spalte 5 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 2 angeführten Objekten;

3.) IM LASTENBLATTE

die Anmerkung der Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 1 WEG gemäß Punkt VI. des Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrages.

Wien, am 22.12.1992

*Edwin Jeller*

*Kurt Heintschel*  
19.04.50

*M/0670*

EKRON Immobilien Verwertungsgesellschaft m.b.H.

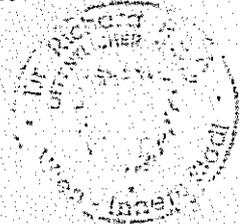
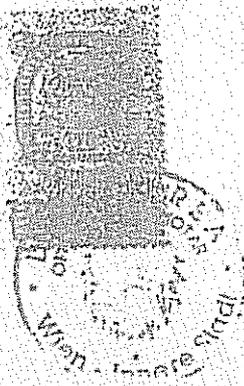
*Kurt Heintschel*

B.E.1992/b139

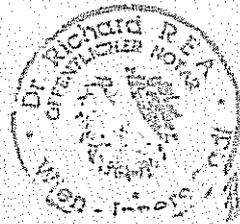
Die Echtheit vorstehender -----

1. Unterschrift des Herrn Kurt HEINTSCHEL, geboren neunzehnter April Tausendneuhundertfünzig, Angestellter, 2392 Sulz, Rechte Wöglarin 18, wird bestätigt, -----
2. Unterschrift des Herrn Andreas KELLNER, geboren elfter Juni Tausendneuhundertsiebzig, Angestellter, 1020 Wien, Ybbsstraße 30/3/33, wird bestätigt, -----
3. Firmenzeichnung des Herrn Kurt HEINTSCHEL als Geschäftsführer der EKRON Immobilien Verwertungsgesellschaft m.b.H., Renngasse 12, 1010 Wien, wird bestätigt. Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung die selbständige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für diese unter HRB 49.388 eingetragene Gesellschaft. -----

Wien, am zweiundzwanzigsten Dezember Tausendneuhundertneunzigzwei. -----



*Polizist  
gen*



Liegenschaft EZ 181 KG Hütteldorf, Baumgarten 5

WOHNUNGSEIGENTUM

FWGE = für Wohnzwecke genutzte Einheit

FWGE	1	...	IT AG
Geschäft	2	...	IT AG
FWGE	3	...	IT AG
FWGE	4	...	Ahlborn Gerda - Kaufvertrag mit K.R.B. Beteiligungsverwaltungs- gesellschaft m.b.H. v. 3.12.1993
FWGE	5	...	IT AG
FWGE	6	...	IT AG
FWGE	7	...	Morankic Dabra
FWGE	8	...	Avdic Huso - Kaufvertrag mit K.R.B. Beteiligungsverwaltungs- gesellschaft m.b.H. v. 24.11.1993
FWGE	9	...	Ilic Mirko - Kaufvertrag mit K.R.B. Beteiligungsverwaltungs- gesellschaft m.b.H. v. 9.9.1993
FWGE	10	...	IT AG
FWGE	11	...	IT AG
FWGE	12	...	IT AG
FWGE	13	...	IT AG
FWGE	14	...	IT AG
FWGE	15	...	IT AG
FWGE	16	...	IT AG
FWGE	17	...	IT AG
FWGE	17A	...	IT AG
FWGE	18	...	IT AG
FWGE	19	...	Ahlborn Gerda - Kaufvertrag mit K.R.B. Beteiligungsverwaltungs- gesellschaft m.b.H. v. 3.12.1993
FWGE	20	...	Ahlborn Gerda - Kaufvertrag mit K.R.B. Beteiligungsverwaltungs- gesellschaft m.b.H. v. 3.12.1993
FWGE	21	...	Ahlborn Gerda - Kaufvertrag mit K.R.B. Beteiligungsverwaltungs- gesellschaft m.b.H. v. 3.12.1993
FWGE	22	...	IT AG
FWGE	23	...	IT AG
FWGE	24	...	IT AG
FWGE	25-26	...	IT AG
FWGE	27	...	IT AG
FWGE	28	...	IT AG
FWGE	29	...	IT AG
FWGE	30	...	Steiner Elfriede
FWGE	31	...	Akpinar Serafettin
FWGE	32	...	IT AG
FWGE	33	...	IT AG
FWGE	34	...	IT AG
FWGE	35	...	IT AG

FWGE	36	...	IT AG
FWGE	37	...	IT AG
FWGE	38	...	IT AG
FWGE	39	...	IT AG
FWGE	40	...	IT AG
FWGE	41	...	IT AG
FWGE	42	...	IT AG
FWGE	43	...	IT AG
FWGE	44	...	IT AG
FWGE	45	...	IT AG
FWGE	46	...	IT AG
FWGE	47	...	IT AG
FWGE	48	...	IT AG
FWGE	49	...	IT AG
Werkstätte	...	...	IT AG

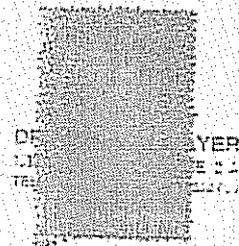
Kaufvertrag zw. Herrn Kurt HEINTSCHEL und  
 der K.R.B. Beteiligungsverwaltungsgesellschaft m.b.H.  
 v. 9.9.1993  
 über FWGE 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,  
 17A, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25-26, 27, 28, 29, 32, 33, 34,  
 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, Geschäft 2 und Werkstätte

Kaufvertrag zw. der EKROM Immobilien Verwertungsgesellschaft m.b.H.  
 und der K.R.B. Beteiligungsverwaltungsgesellschaft m.b.H.  
 v. 9.9.1993  
 über FWGE 44, 45, 46, 47, 48 und 49

Kaufvertrag zw. der K.R.B. Beteiligungsverwaltungsgesellschaft  
 m.b.H. und der IT Immobilien Trading Aktiengesellschaft  
 v. 7.11.1994  
 über FWGE 1, Geschäft 2, FWGE 3, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15,  
 16, 17, 17A, 18, 22, 23, 24, 25-26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35,  
 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 und Werk-  
 stätte

Kaufverträge betreffend Marenka Zahra,  
 Steiner Elfrida und  
 Akpiner Serafettin  
 wurden nicht über Notariat Dr. Benesch errichtet.

T A B E L L E



Spalte 1 Lfd.Nr.	Spalte 2 Top.	Spalte 3 Name, Geb. Dat., Beruf Anschrift	Spalte 4 darz. Ant.	Spalte 5 bar. Ant.
------------------------	---------------------	--	---------------------------	--------------------------

VORDERER TRAKT:

1	EG Top 1/fWz	Andreas KELLNER geb. 11.6.1970, Ang. Ybbsstraße 30 1020 Wien	1/2	19/1520
2	EG Top 2/G. Abstellraum	- " -	1/2	86/1520
3	EG Top 3/fWz	- " -	1/2	26/1520
4	EG Top 4/fWz	- " -	1/2	19/1520
5	EG Top 5/fWz	Kurt WEINTSCHEL geb. 19.4.1950, Ang. Rechte Wöglarin 10 2392 S U 1 2	1/2	52/1520
6	EG Top 6/fWz	- " -	1/2	21/1520
7	EG Top 7/fWz	- " -	1/2	16/1520
8	EG Top 8/fWz	- " -	1/2	23/1520
9	EG Top 9/fWz	- " -	1/2	25/1520
10	1.Stock Top 10/fWz	- " -	1/2	30/1520
11	1.Stock Top 11/fWz	- " -	1/2	28/1520

12	1. Stock Top 12/fWz	- " -	1/2	19/1520
13	1. Stock Top 13/fWz	- " -	1/2	25/1520
14	1. Stock Top 14/fWz	- " -	1/2	38/1520
15	1. Stock Top 15/fWz	Andreas KELLNER w.o.	1/2	24/1520
16	1. Stock Top 16/fWz	- " -	1/2	43/1520
17	1. Stock Top 17A/fWz	- " -	1/2	51/1520
18	1. Stock Top 17/fWz	- " -	1/2	57/1520
19	1. Stock Top 18/fWz	- " -	1/2	33/1520
20	2. Stock Top 19/fWz	Kurt HEINTSCHEL w.o.	1/2	29/1520
21	2. Stock Top 20/fWz	- " -	1/2	27/1520
22	2. Stock Top 21/fWz	- " -	1/2	19/1520
23	2. Stock Top 22/fWz	- " -	1/2	26/1520
24	2. Stock Top 23/fWz	- " -	1/2	39/1520
25	2. Stock Top 24/fWz	- " -	1/2	28/1520
26	2. Stock Top 25-26/fWz	Andreas KELLNER w.o.	1/2	32/1520
27	2. Stock Top 27/fWz	- " -	1/2	38/1520

28	2.Stock Top 28/fWz	- " -	1/2	27/1520
29	2.Stock Top 29/fWz	- " -	1/2	27/1520
30	2.Stock Top 30/fWz	- " -	1/2	31/1520
31	2.Stock Top 31/fWz	- " -	1/2	32/1520

HINTERER TRAKT :

32	KG Werkstätte	Kurt HEINTSCHEL w.o.	1/2	21/1520
33	EG Top 32/fWz	- " -	1/2	24/1520
34	EG Top 33/fWz	- " -	1/2	27/1520
35	EG Top 34/fWz	- " -	1/2	26/1520
36	EG Top 35/fWz	Andreas KELLNER w.o.	1/2	26/1520
37	EG Top 36/fWz	- " -	1/2	26/1520
38	EG Top 37/fWz	- " -	1/2	25/1520
39	1.Stock Top 38/fWz	Kurt HEINTSCHEL	1/2	27/1520
40	1.Stock Top 39/fWz	- " -	1/2	32/1520
41	1.Stock Top 40/fWz	- " -	1/2	31/1520

42	1. Stock Top 41/fWz	Andreas KELLNER w.o.	1/2	30/1520
43	1. Stock Top 42/fWz	- " -	1/2	30/1520
44	1. Stock Top 43/fWz	- " -	1/2	30/1520
45	2. Stock Top 44/fWz	EKRON Immobilien Ver- wertungsgesellschaft m.b.H. Renngasse 12 1010 W i e n	26/1520	26/1520
46	2. Stock Top 45/fWz	- " -	31/1520	31/1520
47	2. Stock Top 46/fWz	- " -	30/1520	30/1520
48	2. Stock Top 47/fWz	- " -	29/1520	29/1520
49	2. Stock Top 48/fWz	- " -	29/1520	29/1520
50	2. Stock Top 49/fWz	- " -	29/1520	29/1520