

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Frau Dr. Kosesnik-Wehrle
Ölzeltgasse 4
A-1030 Wien

Wien, 05.05.2025
GA-Nr. 05-05-25

Gutachten

im Insolvenzverfahren Immo Judith
Vermietungs- und Verpachtungs GmbH.

zur Ermittlung des Verkehrswertes von 61/2127 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W Top 3, der Liegenschaft EZ 490, KG 01006 Landstraße, mit der Grundstücksadresse Hohlweggasse 42, 1030 Wien.



Verkehrswert 61/2127 Anteile Wohnung W 3, EZ 490, KG ,01006 Landstraße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Zweck der Bewertung:	3
Ermittlung des Verkehrswertes	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Befundaufnahme:	3
1.5. Grundlagen:	3
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	5
2.2. Lage:	19
2.3. Maße, Figuration, Topographie:	24
2.4. Anschlüsse:	24
2.5. Flächenwidmung und Bebauung:	25
2.6. Beschreibung des Gebäudes/der Wohnung:	28
2.7. Flächenaufstellung:	33
2.8. Gebäudepläne:	34
2.9. Fotodokumentation:	40
2.10. Kontaminierungen:	44
2.11. Bestandverträge/Vermietung:	45
2.12. Einrichtung/Zubehör:	51
2.13. Energieausweis:	52
3. Bewertung:	55
3.1. Verkehrswert:	65

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Auftrag von Frau Dr. Kosesnik-Wehrle, Ölzeltgasse 4, A-1030 Wien, als Insolvenzverwalterin der Immo Judith Vermietungs- und Verpachtungs GmbH, zur Ermittlung des Verkehrswertes von 61/2127 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W Top 3, der Liegenschaft EZ 490, KG 01006 Landstraße, mit der Grundstücksadresse Hohlweggasse 42, 1030 Wien.

1.2. Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag 07.05.2025

1.4. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 07.05.2025 durchgeführt.

An dieser Befundaufnahme nahmen teil:

- . Herr Niko Krnjic, Mieter
- . Ing. Steigberger, SV

1.5. Grundlagen:

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Örtliche Begehung am 07.05.2025
- Grundbuchsauszug vom 28.04.2025
- Einsicht in den Bauakt
- Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten
- Vorschreibung Hausverwaltung für 01/2025

- Auszug aus digitaler Katastralmappe
- Erhebung am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Ö-Norm B 1802-1
- Auftragserteilung durch den unter 1.1. dieses Gutachtens angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers übergebene Unterlagen und mündlich erteilte Informationen. Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- Katastermappen- und Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen betreffend Marktpreise und Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.
- Kranawitter, Liegenschaftsbewertung

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 490
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 2526/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1128/5	GST-Fläche	876	
	Bauf.(10)	554	
	Bauf.(20)	126	
	Gärten(10)	196	Hohlweggasse 42

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 10618/1978 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
- 5 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 24/2127

Ashok Kumar

GEB: 1955-01-15 ADR: Hohlweggasse 42/23, Wien 1030

b 25855/2012 Kaufvertrag 2012-09-06 Eigentumsrecht

c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 1

d 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes

e 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes

4 ANTEIL: 38/2127

Ashok Kumar

GEB: 1955-01-15 ADR: Hohlweggasse 42/23, Wien 1030

b 25855/2012 Kaufvertrag 2012-09-06 Eigentumsrecht

c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 2

d 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes

e 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes

6 ANTEIL: 19/2127

Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)

ADR: Parkring 12, Wien 1010

a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht

c 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top II

d 28211/2012 Adressenänderung

e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes

f 6642/2014 Firmenwortlautänderung

g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes

7 ANTEIL: 11/2127

Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)

ADR: Parkring 12, Wien 1010

a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht

c 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top III

d 28211/2012 Adressenänderung

- e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- f 6642/2014 Firmenwortlautänderung
- g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 9 ANTEIL: 17/2127
Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)
ADR: Parkring 12, Wien 1010
 - a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top V
 - d 28211/2012 Adressenänderung
 - e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - f 6642/2014 Firmenwortlautänderung
 - g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 11 ANTEIL: 11/2127
Stefan Prenosil
GEB: 1988-09-01 ADR: Grasberggasse 428/11, Wien 1030
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top VII
 - i 9733/2015 Kaufvertrag 2015-08-28 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 26/2127
Alexandre Jean Roger Piel
GEB: 1986-04-26 ADR: Nussdorfer Straße 4a/59, Wien 1090
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an Garage Top G
 - h 9783/2015 Kaufvertrag 2015-09-28 Eigentumsrecht
- 15 ANTEIL: 35/2127
DI (FH) Markus Malina
GEB: 1981-12-17 ADR: Juchgasse 6 /13, Wien 1030
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 4
 - d 27778/2012 IM RANG 24836/2012 Kaufvertrag 2012-09-28 Eigentumsrecht
 - e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - f 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 19 ANTEIL: 38/2127
Michael Mutz
GEB: 1967-08-04 ADR: Trappelgasse 4, Wien 1040
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 8
 - e 6523/2013 Kaufvertrag 2013-05-16 Eigentumsrecht
 - f 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 23 ANTEIL: 73/2127
Lennys Barazarte Guedez
GEB: 1972-10-26 ADR: Amundsengasse 11, Graz 8010
 - c 25855/2012 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 12-13 + Balkon
 - j 1526/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-23 Eigentumsrecht
 - k 1526/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 24 ANTEIL: 31/2127
Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)
ADR: Parkring 12, Wien 1010
 - a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 14
 - d 28211/2012 Adressenänderung
 - e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - f 6642/2014 Firmenwortlautänderung
 - g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 25 ANTEIL: 24/2127
Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)
ADR: Parkring 12, Wien 1010
 - a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht
 - c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 15
 - d 28211/2012 Adressenänderung
 - e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - f 6642/2014 Firmenwortlautänderung

- g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 32 ANTEIL: 24/2127
Sumita Kumar
GEB: 1983-05-10 ADR: Landstraßer Hauptstraße 96/4/19, Wien 1030
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 23
h 11755/2015 Kaufvertrag 2015-11-20 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 44/2127
Mag. Birgit Mondl
GEB: 1974-09-23 ADR: Fleischmarkt 9/19, Wien 1010
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 26
e 3169/2013 Kaufvertrag 2012-12-14 Eigentumsrecht
f 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 36 ANTEIL: 67/2127
Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)
ADR: Parkring 12, Wien 1010
a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 27
d 28211/2012 Adressenänderung
e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
f 6642/2014 Firmenwortlautänderung
g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 39 ANTEIL: 24/2127
Wiener Stadthäuser Alpha GmbH (FN 336236s)
ADR: Parkring 12, Wien 1010
a 5396/2012 IM RANG 2010/2012 Kaufvertrag 2012-04-06 Eigentumsrecht
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 31
d 28211/2012 Adressenänderung
e 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
f 6642/2014 Firmenwortlautänderung
g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 41 ANTEIL: 62/2127
Mag. Eva Kriegleder
GEB: 1959-03-05 ADR: Pretschgasse 21 /8/10, Wien 1110
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 33
e 1209/2013 IM RANG 24836/2012 Kaufvertrag 2012-12-21 Eigentumsrecht
f 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
g 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 42 ANTEIL: 44/2127
Isabelle Perrot ép. Lachiche
GEB: 1968-06-10 ADR: 2rue Albert Gerig, 67540 Ostwald, Frankreich
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 34
h 12821/2013 IM RANG 12326/2013 Kaufvertrag 2013-12-02, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2013-12-10 Eigentumsrecht
i 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 43 ANTEIL: 67/2127
Gioia Schmid-Schmidfelden
GEB: 1987-11-19 ADR: Lilienfelderstraße 46a, Wilhelmsburg an der Traisen
3150
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 35
g 27/2014 Kaufvertrag 2013-12-13 Eigentumsrecht
h 27/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
i 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 45 ANTEIL: 61/2127
Leopoldine Klee
GEB: 1947-11-03 ADR: Behamberg 103, Behamberg 4441
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 37-38
d 27972/2012 IM RANG 24836/2012 Kaufvertrag 2012-10-03 Eigentumsrecht
e 610/2013 Adressenänderung

- f 6407/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
g 8456/2013 Berichtigung des Eigentumsrechtes
h 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 46 ANTEIL: 71/2127
Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH (FN 196927z)
ADR: Parkring 12 /1/23, Wien 1010
c 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 39-40
g 2807/2014 IM RANG 138/2014 Kaufvertrag 2013-12-20, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2014-02-06 Eigentumsrecht
h 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 53 ANTEIL: 83/2127
Bettina Gwihs
GEB: 1977-03-23 ADR: Lorbeergasse 3 /7, Wien 1030
b 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 43, Kellerabteil
d 5219/2014 Kaufvertrag 2014-04-25 Eigentumsrecht
e 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 57 ANTEIL: 43/2127
Stefan Windbichler
GEB: 1971-09-14 ADR: Josef-Wiesenberg-Gasse 28, Hirtenberg 2552
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 18
b 6773/2013 IM RANG 24836/2012 Kaufvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht
c 184/2014 Schenkungsvertrag 2013-12-16 Eigentumsrecht
d 184/2014 Zusammenziehung der Anteile
f 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 58 ANTEIL: 49/4254
DI Sonja Preis
GEB: 1976-03-14 ADR: Hohlweggasse 35/45, Wien 1030
a 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 44, Terrasse, Kellerabteil
b 1109/2014 Kaufvertrag 2013-08-19 Eigentumsrecht
c 1109/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 59 ANTEIL: 49/4254
DI Christoph Apel
GEB: 1971-08-21 ADR: Hohlweggasse 35/45, Wien 1030
a 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 44, Terrasse, Kellerabteil
b 1109/2014 Kaufvertrag 2013-08-19 Eigentumsrecht
c 1109/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 60 ANTEIL: 111/4254
Mag. Vera Alexandra Schuster
GEB: 1980-01-17 ADR: Hohlweggasse 42/41, Wien 1030
a 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 41, Terrasse, Kellerabteil
b 4033/2014 Kaufvertrag 2014-02-12 Eigentumsrecht
c 4033/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 8264/2014 Adressenänderung
e 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 61 ANTEIL: 111/4254
Mag. Matthias Wolfgang Reith
GEB: 1985-06-26 ADR: Hohlweggasse 42/41, Wien 1030
a 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 41, Terrasse, Kellerabteil
b 4033/2014 Kaufvertrag 2014-02-12 Eigentumsrecht
c 4033/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 8264/2014 Adressenänderung
e 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 62 ANTEIL: 30/2127
Emma Maria Hofer
GEB: 1965-07-23 ADR: Heubergstraße 35, Salzburg 5023
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 17
b 8580/2014 IM RANG 7771/2014 Kaufvertrag 2014-08-06 Eigentumsrecht

- c 8580/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 63 ANTEIL: 30/2127
Horst Hofer
GEB: 1963-12-31 ADR: Heubergstraße 35, Salzburg 5023
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 17
b 8580/2014 IM RANG 7771/2014 Kaufvertrag 2014-08-06 Eigentumsrecht
c 8580/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1105/2015 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 64 ANTEIL: 15/4254
Mag. (FH) Marina Sammer
GEB: 1982-10-07 ADR: Reisnerstraße 35/12, Wien 1030
a 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top IV
b 6392/2015 Kaufvertrag 2015-06-18 Eigentumsrecht
c 6392/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 4182/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 65 ANTEIL: 15/4254
Roland Sammer
GEB: 1972-03-19 ADR: Reisnerstraße 35/12, Wien 1030
a 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top IV
b 6392/2015 Kaufvertrag 2015-06-18 Eigentumsrecht
c 6392/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 4182/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 66 ANTEIL: 10/2127
Stefan Prenosil
GEB: 1988-09-01 ADR: Grasberggasse 428/11, Wien 1030
a 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top VI
b 4463/2016 Kaufvertrag 2016-02-23 Eigentumsrecht
- 67 ANTEIL: 28/2127
Rita Feodor
GEB: 1958-09-07 ADR: Döbrenței utca 1, 1013 Budapest, Ungarn
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 6
b 7479/2017 Kaufvertrag 2017-07-25 Eigentumsrecht
- 68 ANTEIL: 12/2127
Stefan Prenosil
GEB: 1988-09-01 ADR: Grasberggasse 428/11, Wien 1030
a 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top VIII
b 5616/2018 Kaufvertrag 2018-05-22 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 65/2127
Mobfox Mobile Advertising GmbH (FN 358297h)
ADR: Hörlgasse 12/4, Wien 1090
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 11
b 7454/2018 Kaufvertrag 2018-07-25 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 40/2127
Katrin Meyer
GEB: 1993-04-02 ADR: Weißgerberlände 6/11, Wien 1030
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 16
b 1599/2020 IM RANG 6697/2019 Kaufvertrag 2019-06-25, Kaufvertrag
2020-01-16 Eigentumsrecht
- 75 ANTEIL: 75/4254
Mag. Wolfgang Tiefenthaler
GEB: 1989-01-22 ADR: Dominikanerbastei 21/59, Wien 1010
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 28-29
b 6381/2020 IM RANG 5002/2020 Kaufvertrag 2020-06-03 Eigentumsrecht
c 6381/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 76 ANTEIL: 75/4254
Mag. Hanna Weiß
GEB: 1988-07-24 ADR: Dominikanerbastei 21/59, Wien 1010
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 28-29

- b 6381/2020 IM RANG 5002/2020 Kaufvertrag 2020-06-03 Eigentumsrecht
c 6381/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 77 ANTEIL: 28/2127
Lesia Kovalenko, MBA
GEB: 1980-09-26 ADR: Mühlgasse 136, Rabensburg 2274
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 5
b 8569/2020 Schenkungsvertrag 2020-08-31 Eigentumsrecht
- 78 ANTEIL: 20/2127
Marcus Raab
GEB: 1974-08-02 ADR: Brunnengasse 8, Weppersdorf 7331
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 24
b 1679/2021 IM RANG 882/2021 Kaufvertrag 2021-01-22 Eigentumsrecht
c 1679/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 79 ANTEIL: 20/2127
Karina Raab
GEB: 1981-02-26 ADR: Berggasse 3, Weppersdorf 7331
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 24
b 1679/2021 IM RANG 882/2021 Kaufvertrag 2021-01-22 Eigentumsrecht
c 1679/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 80 ANTEIL: 31/2127
Christoph Kößler
GEB: 1999-11-19 ADR: Siebensterngasse 52/12, Wien 1070
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 22
b 4427/2021 Kaufvertrag 2021-03-30 Eigentumsrecht
- 84 ANTEIL: 61/2127
Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 3
b 4082/2022 Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht
c 10338/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-05
- 85 ANTEIL: 74/2127
DM Real Estate GmbH (FN 554994v)
ADR: Mariahilfer Straße 101/17, Wien 1060
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 20-21
b 5379/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht
- 86 ANTEIL: 59/2127
DM Real Estate GmbH (FN 554994v)
ADR: Mariahilfer Straße 101/17, Wien 1060
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 25
b 5379/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht
- 87 ANTEIL: 41/2127
DM Real Estate GmbH (FN 554994v)
ADR: Mariahilfer Straße 101/17, Wien 1060
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 32
b 5379/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht
- 88 ANTEIL: 24/2127
Gertraud Atzlinger
GEB: 1966-03-01 ADR: Lippweg 9, Pettenbach 4643
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 7
b 2926/2023 Kaufvertrag 2023-03-22 Eigentumsrecht
- 89 ANTEIL: 43/4254
Oxana Demyanyuk-Einer
GEB: 1981-06-01 ADR: Handelskai 98/6, Wien 1200
a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 10
b 9697/2023 Kaufvertrag 2023-09-18 Eigentumsrecht
c 9697/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 90 ANTEIL: 43/4254
Nikita Einer
GEB: 2012-10-24 ADR: Strubergasse 6/11, Zell am See 5700

- a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 10
 - b 9697/2023 Kaufvertrag 2023-09-18 Eigentumsrecht
 - c 9697/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - 91 ANTEIL: 23/2127
Stefan Prenosil
GEB: 1988-09-01 ADR: Grasberggasse 4/28/11, Wien 1030
 - a 25855/2012 Wohnungseigentum an Werkstätte Top I
 - b 1547/2024 IM RANG 1428/2024 Kaufvertrag 2024-02-23 Eigentumsrecht
 - 92 ANTEIL: 34/2127
Bernd Blümel
GEB: 1985-12-03 ADR: Roidnerweg 18, Edt bei Lambach 4650
 - a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 30
 - b 2917/2024 Kaufvertrag 2024-03-13 Eigentumsrecht
 - 93 ANTEIL: 105/2127
Ing. Mag. (FH) Thomas Furlinger
GEB: 1983-11-15 ADR: Hohlweggasse 42/42, Wien 1030
 - a 8456/2013 Wohnungseigentum an W Top 42, Terrasse, Kellerabteil
 - b 7187/2024 IM RANG 4875/2024 Kaufvertrag 2024-06-06 Eigentumsrecht
 - 95 ANTEIL: 65/2127
Georgui Ivanov
GEB: 1978-11-06 ADR: Bul. Makedonia 24, Sofia 1606
 - a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 19
 - b 198/2025 Kaufvertrag 2024-11-11 Eigentumsrecht
 - 96 ANTEIL: 30/2127
Gaspard Metzger
GEB: 1983-10-19 ADR: Chemin du Moty 14, 1026 Echandens, Schweiz
 - a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 9
 - b 244/2025 IM RANG 10652/2024 Kaufvertrag 2024-12-09 Eigentumsrecht
 - c 244/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - 97 ANTEIL: 30/2127
Agnes Metzger
GEB: 1983-11-30 ADR: Chemin du Moty 14, 1026 Echandens, Schweiz
 - a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 9
 - b 244/2025 IM RANG 10652/2024 Kaufvertrag 2024-12-09 Eigentumsrecht
 - c 244/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 - 98 ANTEIL: 74/4254
Borislava Ivanova Batandjiewa-Metcalf
GEB: 1971-04-01 ADR: Attemsgasse 7/1/19, Wien 1220
 - a 25855/2012 Wohnungseigentum an W Top 36
 - b 11592/2013 Kaufvertrag 2013-07-17 Eigentumsrecht
 - c 2526/2025 Schenkungsvertrag 2025-03-13 Eigentumsrecht
 - d gelöscht
 - ***** C *****
 - 7 a 25855/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem. §§ 2 und 10 Wohnungseigentumsvertrag
2012-09-06
 - 8 a 25855/2012 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem. §§ 2 und
10 Wohnungseigentumsvertrag 2012-09-06
 - 12 auf Anteil B-LNR 45
 - a 6407/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Walter Klee
geb 1968-06-23
 - 15 auf Anteil B-LNR 43
 - a 27/2014
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
Maria-Gabriela Coreth-Feitzinger geb 1964-07-05
 - 19 auf Anteil B-LNR 60 61
 - a 4033/2014 Pfandurkunde 2014-02-21
PFANDRECHT
- Höchstbetrag EUR 474.000,--

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 12

- für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
- b gelöscht
- 22 auf Anteil B-LNR 62 63
- a 8580/2014 Pfandurkunde 2014-07-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
- b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 6 7 9 24 25 36 39
- a 466/2015 Pfandurkunde 2014-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.645.000,--
für Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg Aktiengesellschaft
(FN 39841s)
- c gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 77
- a 11249/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 84.000,--
für easybank AG (FN 150466z)
- b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 23
- a 1526/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Alexander
Zezula geb 1974-01-11
- 28 auf Anteil B-LNR 19
- a 5814/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 374/16a)
- 29 auf Anteil B-LNR 3 4
- a 6230/2016 Pfandurkunde 2016-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 30 auf Anteil B-LNR 67
- a 7479/2017 Pfandurkunde 2017-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 112.800,--
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
(FN 67255f)
- b gelöscht
- 32 auf Anteil B-LNR 19
- a 10391/2018 10894/2018 Rückstandsausweis 2018-10-29
PFANDRECHT vollstr EUR 17.474,22
Zinsbetrag EUR 296,--, 3,38% Z aus EUR 17.239,25 seit
2018-10-29, Antragskosten EUR 474,-- für Wiener
Gebietskrankenkasse (69 E 4349/18b)
- b 10391/2018 Simultanhaftung mit
EZZ 400, 823 je KG 01011 Wieden,
EZ 490 KG 01006 Landstraße,
EZ 862 KG 01005 Josefstadt,
EZ 1920 KG 01305 Meidling,
EZ 233 KG 68113 Goggitsch
- 33 auf Anteil B-LNR 19
- a 959/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 126/19b)
- 35 auf Anteil B-LNR 65
- a 4182/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Mag.
(FH) Marina Sammer geb 1982-10-07
- 36 auf Anteil B-LNR 64
- a 4182/2019

Seite 8 von 12

- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Roland Sammer
geb 1972-03-19
- 40 auf Anteil B-LNR 19
a 9075/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 896/19a)
- 41 auf Anteil B-LNR 74
a 1599/2020 Pfandbestellungsvertrag 2020-02-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 159.600,--
für ING-DiBa AG (HRB 7727 Amtsgericht Frankfurt am Main)
- 42 auf Anteil B-LNR 75 76
a 6382/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-07-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 218.750,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
- b gelöscht
- 44 auf Anteil B-LNR 46
a 1349/2022 Pfandurkunde 2022-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Region Braunau eGen (FN 110979f)
- c 1349/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3422 KG 01006 Landstraße C-LNR 41
EZ 3525 KG 01006 Landstraße C-LNR 20
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 44
EZ 665 KG 01006 Landstraße C-LNR 29
EZ 3514 KG 01006 Landstraße C-LNR 25
EZ 1831 KG 01006 Landstraße C-LNR 19
EZ 765 KG 01008 Margarethen C-LNR 41
EZ 1430 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 31
EZ 278 KG 01501 Gersthof C-LNR 12
EZ 3596 KG 01620 Brigittenau C-LNR 46
EZ 3585 KG 01620 Brigittenau C-LNR 232
EZ 795 KG 01660 Kagran C-LNR 31
- 45 auf Anteil B-LNR 85 86 87
b 5665/2022 IM RANG 5380/2022 Pfandurkunde 2022-05-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.150.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
- d 5665/2022 10601/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 45
EZ 2832 KG 01006 Landstraße C-LNR 24
EZ 2827 KG 01006 Landstraße C-LNR 34
EZ 2957 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 1015 KG 01006 Landstraße C-LNR 51
EZ 224 KG 01006 Landstraße C-LNR 64
EZ 1184 KG 01006 Landstraße C-LNR 42
EZ 933 KG 01011 Wieden C-LNR 92
EZ 715 KG 01009 Mariahilf C-LNR 41
EZ 1559 KG 01010 Neubau C-LNR 41
- 46 auf Anteil B-LNR 84
a 5857/2022 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2664/2022)
Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5857/2022 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2664/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 46
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 21
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 36
- 47 auf Anteil B-LNR 84
a 855/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 351/2023)
Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--

- für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 855/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 351/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 47
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 22
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 38
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 93
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 26
- 49 auf Anteil B-LNR 84
a 6096/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 874/23z)
- 50 auf Anteil B-LNR 84
a 6284/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2156/2023)
Pfandurkunde 2022-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 6284/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2156/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 30
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 97
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 50
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 26
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 41
- 51 auf Anteil B-LNR 84
a 6285/2023 Pfandurkunde 2022-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 6285/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 51
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 27
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 42
- 53 auf Anteil B-LNR 84
a 970/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 63/24t)
- 55 auf Anteil B-LNR 92
a 2917/2024 Pfandurkunde 2024-03-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- 56 auf Anteil B-LNR 84
b 9271/2024 IM RANG 5840/2024 Beschluss 2024-11-05
PFANDRECHT vollstr EUR 4.933,23
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-11-05,
Antragskosten EUR 298,95 für Ricoh Austria GmbH (74 E
64/24a)
- 57 auf Anteil B-LNR 84
a 6265/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 446/24s)
- 58 auf Anteil B-LNR 84
a 6437/2024 Beschluss 2024-09-13
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--
11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14
Kosten EUR 3.333,15
Antragskosten EUR 905,54
für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)
(67 E 3636/24 v)
- b 6437/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 62
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 35

EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 16
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 17
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205
EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49
EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197

59 auf Anteil B-LNR 84

- a 6556/2024 Beschluss 2024-08-01
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.221,29
9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2022-09-01
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-05-22
Antragskosten EUR 621,55
für JOHANN 1857 GmbH (FN 035504m)
(50 E 30/24z)
- b 6556/2024 8202/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 63
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 36
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 17
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 59
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 199
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 206
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 37
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 15
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 30

60 auf Anteil B-LNR 84

- a 7901/2024 Beschluss 2024-10-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 32.870,54
samt Zinsen/Kosten hins. Beschluss 2024-10-07
für J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v)
(67 E 4286/24g)
- b 7901/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 64
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 37
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 18
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 20
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 60
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 202
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 208
EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 42
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 35
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 38
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 51
EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 17
EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 26
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 16
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 110
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 38
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31

62 auf Anteil B-LNR 84
a 10797/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (87 C 767/24y)
63 auf Anteil B-LNR 96 97
a 244/2025 Pfandurkunde 2024-12-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 249.750,--
für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)

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

Grundbuch

28.04.2025 09:02:45

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist als Eigentümer für B-LFD Nr. 84, 61/2127 Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W Top 3, eingetragen:

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz Josefs Kai 13/16, 1010 Wien.

Im A2-Blatt befindet sich die Eintragung der Sicherheitszone des Flughafens Wien Schwechat.

Im C-Blatt ist unter C-LFD-Nr. 7 und 8 die Vereinbarung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Punkt 2 du 10 des Wohnungseigentumsvertrags 2012-09-06 und eine Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 gem. Punkt Punkt 2 du 10 eingetragen. Im Wohnungseigentumsvertrag 2012-09-06 finden sich nachfolgende Vereinbarungen:

§ 2

Umfang des Wohnungseigentums

(I) Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:

- die Gesamfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume sowie des noch auszubauenden Dachbodens einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen samt Brüstungen bzw. Geländern, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelägen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörenden Abflüsse, jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken;
- die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;
- die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;

- Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte einer Vertragspartei oder eines Dritten, dem die Vertragspartei die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts überlassen hat, und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;
- die Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien, auch an den Außenseiten der Fensterflächen;
- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungsanlagen;
- Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Gas, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), für den Betrieb der Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, sowie
- die dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an.

(2) Festgehalten wird, dass die ehemalige Hausbesorgerwohnung nicht mehr genutzt wird. Die Vertragsparteien vereinbarten, dass der Verkäufer den bereits baubewilligten Dachboden ausbaut und/oder das Dach aufstockt, um Wohnungen oder sonstige wohnungseigentumsfähige Objekte samt Zubehörflächen (z.B. Terrassen und Balkone) zu schaffen. Weiters ist der Verkäufer berechtigt, auf dafür zur Verfügung stehenden Flächen Garagenplätze zu schaffen und Teile der Gänge oder Stiegenhäuser oder Gang-WCs unentgeltlich in Wohnungseigentumsobjekte einzubeziehen, insbesondere um Wohnungseigentumsobjekte zusammenzulegen oder zu erweitern. Dieser Umstand und die Vereinbarung der entsprechenden Rechte des Verkäufers wurden bei der Bemessung der Kaufpreise in den Kaufverträgen über die Miteigentumsanteile berücksichtigt. Der Verkäufer kann die hier vereinbarten Rechte auf seine Rechtsnachfolger, insbesondere auf jene im Eigentum einzelner oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft, übertragen. Der Verkäufer darf durch die Ausübung seiner Rechte keinesfalls in den Gebrauch der Wohnungseigentumsobjekte der übrigen Miteigentümer eingreifen. Diese Benützungsregelung wird im Grundbuch gemäß § 17 Abs 3 WEG ersichtlich gemacht.

Die Eintragungen im C-Blatt LFD-Nr. 46, 47, 49, 50, 51, 53, 56 bis 60 und 62 werden in der nachfolgenden Bewertung nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Der Liegenschaft einverleibt ist das Grundstück 1128/5 mit einer gesamten grundbücherlichen Fläche von 876 m².

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Diese sind mit einem „G“ links der Grundstücksnummer gekennzeichnet. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Flächen dieser Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurden.

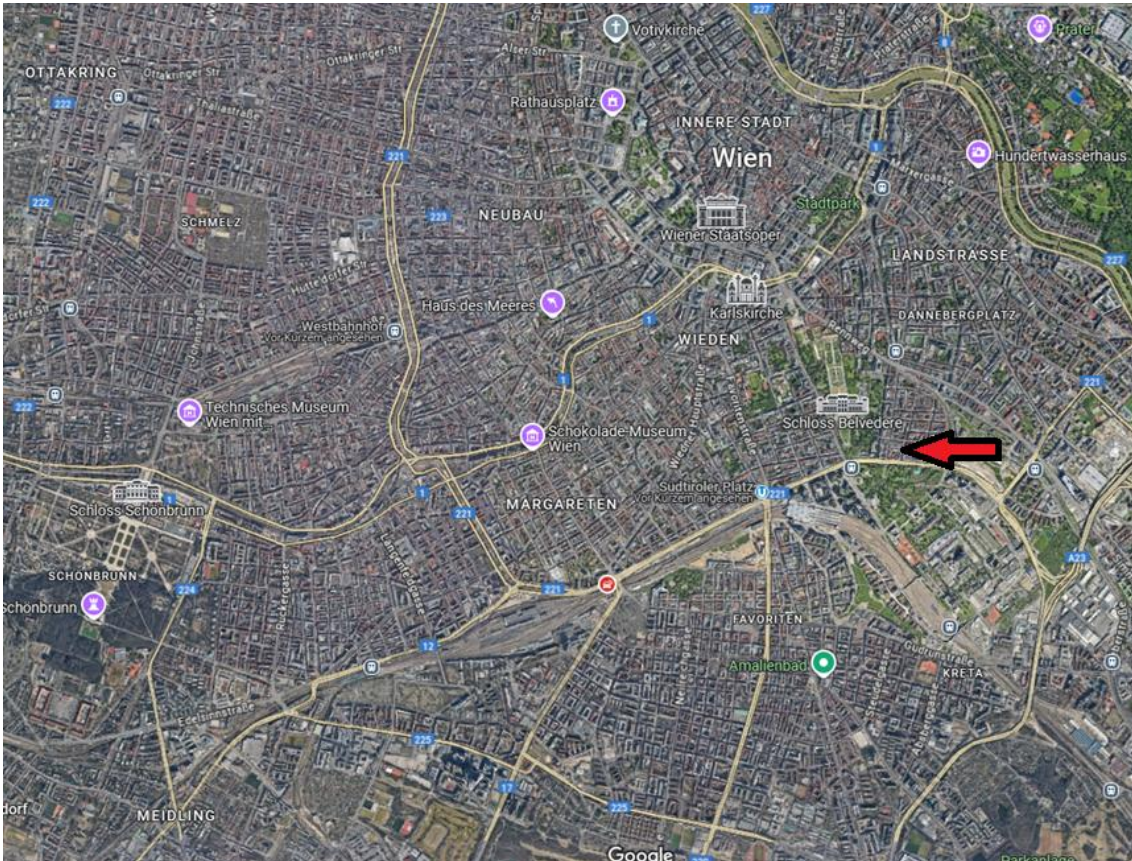
Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

Nachfolgende Bewertung erfolgt nach den im Grundbuch abgebildeten Grundstücksflächen.

2.2. Lage:

Makrolage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Hohlweggasse in Wien Landstraße.



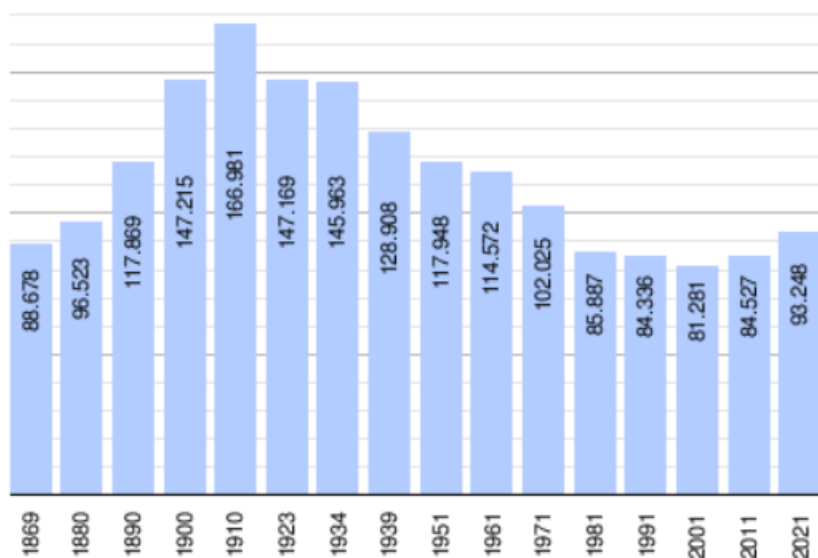
Die Landstraße ist der 3. Wiener Gemeindebezirk.

Der 3. Wiener Gemeindebezirk entstand 1850 durch Eingemeindung ehemaliger Vorstädte. Sie liegt südöstlich der Inneren Stadt (1. Bezirk) und zählt zu den inneren Bezirken, dem erweiterten Stadtzentrum. Als einziger der Bezirke 3 bis 9, nach deren Eingemeindung an ihrem Rand der Gürtel als Durchzugsstraße angelegt wurde, hat der 3. Bezirk seine Außengrenze nicht an dieser Straße, sondern weiter vom Zentrum entfernt. Auf dem Bezirksgebiet findet man das Schloss Belvedere, das Hundertwasserhaus, das Arsenal sowie Kulturinstitutionen und Botschaften.

Der Bezirk Landstraße ist im südöstlichen Zentrum der Stadt Wien gelegen und nimmt eine Fläche von 7,42 km² bzw. 1,8 % der Wiener Stadtfläche ein. Damit liegt die Landstraße im Mittelfeld der Wiener Gemeindebezirke. Verglichen mit den anderen „inneren Bezirken“ verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und die Wien die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an die Landstraße.

Bevölkerungsentwicklung:

Der Bezirk Landstraße umfasste 1869 88.678 Einwohner. Durch die Erschließung neuer Wohngebiete hat sich die Einwohnerzahl bis 1910 auf 166.981 Menschen beinahe verdoppelt. Nach dem Zusammenbruch Österreich-Ungarns sank die Einwohnerzahl um etwa 12 % ab, blieb danach jedoch bis in die 30er Jahre konstant. Im Vorfeld des Zweiten Weltkriegs begann ein neuerlicher Rückgang der Bevölkerungszahlen, wobei sich auch die Vertreibung und Ermordung der jüdischen Bevölkerung des Bezirkes auswirkte. Nach dem Zweiten Weltkrieg sank die Einwohnerzahl kontinuierlich ab, wobei die größten Einbrüche in den 1960er und 1970er Jahren erfolgten. Nach einem Tiefststand im Jahr 2001 begann die Einwohnerzahl in den letzten Jahren wieder zu steigen und betrug Anfang 2015 87.953 Menschen.



Verkehr:

Verkehrsknotenpunkt des Bezirks ist der Bahnhof Wien Mitte / Landstraße (früherer Name: Hauptzollamt), der sich am Gelände des ehemaligen Wiener Hafens des Wiener Neustädter Kanals befindet.

Im Bezirk Landstraße befinden sich etliche Stationen des höherrangigen ÖPNV. Die Linie U3 durchquert den dritten Bezirk zwischen den Stationen Landstraße (Wien Mitte) und Erdberg in Nordwest-Südost-Richtung, die Linie U4 verkehrt zwischen Landstraße und Stadtpark entlang der nordwestlichen Grenze des Bezirks. Die Stammstrecke der S-Bahn Wien erschließt mit drei Stationen den Bereich von Wien Mitte über Rennweg und das Fasanviertel bis zum oberen Belvedere; an der Station Rennweg zweigt außerdem die Flughafenstrecke von der Stammstrecke ab. Vier Straßenbahnlinien – O, 1, 18 und 71 – sowie fünf Buslinien sorgen für die engmaschige Erschließung des Bezirks und verbinden ihn mit den benachbarten Bezirken.

Straßentechnisch wird der dritte Bezirk von den Autobahnen A23 und A4 sowie von den Hauptstraßen B1, B221 und B227 versorgt.

Einer von zwei Campingplätzen Wiens, Camping Wien Neue Donau der Verkehrsbuero Austria, befindet sich im Bezirk.

Mikrolage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Hohlweggasse 42 unweit des Landstraßer Gürtels im 3. Bezirk.



Die Entfernung zum Hauptbahnhof mit mannigfaltigen Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel beträgt ca. 700 m. In einer Entfernung von ca. 1km befinden sich nahezu alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte. In 200 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 1, 18 und 0. Die U-Bahn Station Hauptbahnhof der Linie U1 ist ca. 700m entfernt.

Es handelt sich um eine gute bis mäßige Wohnlage.

Lage	sehr gut	gut	mäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage			X		
Bürolage			X		
Gewerbelage			X		
Wohnlage		X			
öffentlicher Verkehr		X			
Parkplätze auf der Liegenschaft					X
Parkplätze öffentlich		X			
Wohnlage		X			

Lärmkarte:

Straßenverkehr

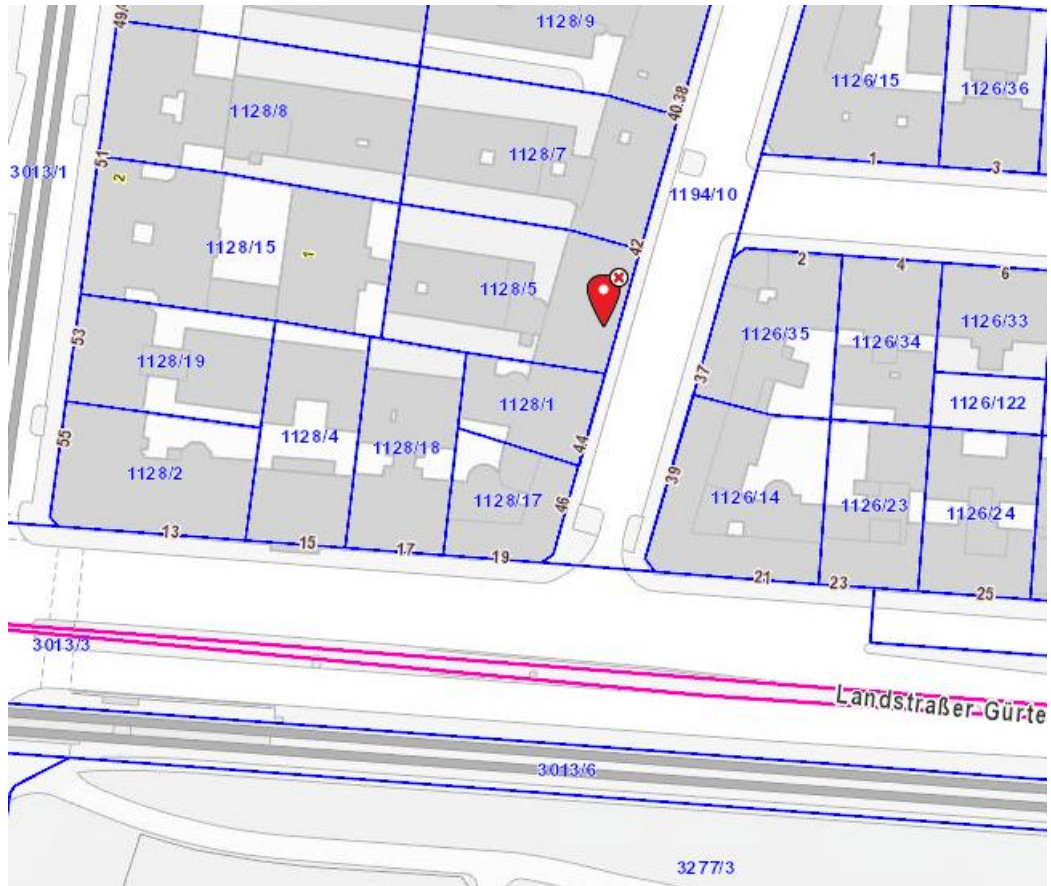


Schienenverkehr



Entsprechen der Lärminfo des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus besteht bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von 60 bis 70 dB und keine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr.

2.3. Maße, Figuration, Topographie:

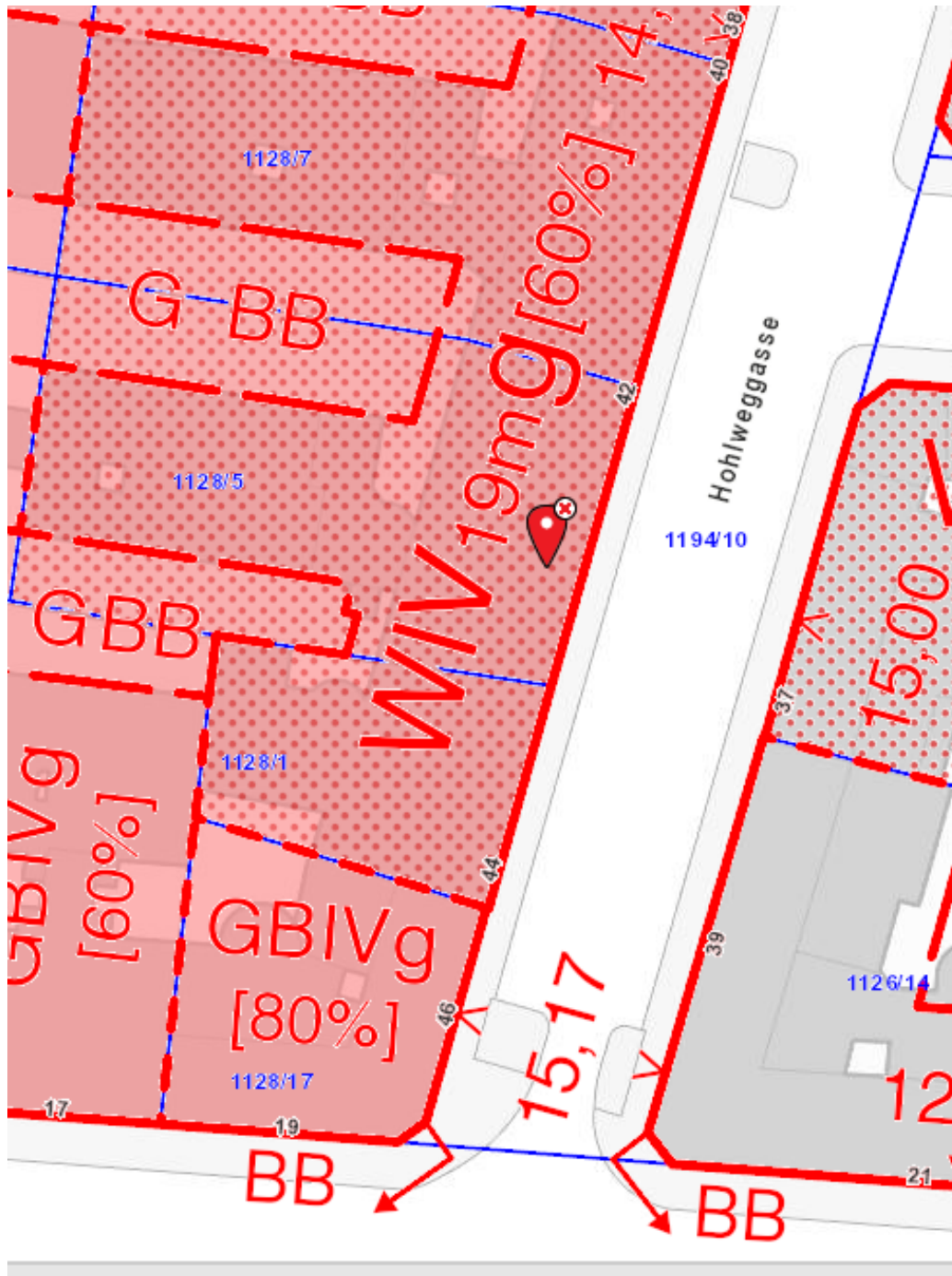


Das Grundstück 1128/5 bildet eine nahezu rechteckige Fläche. Die Länge parallel zur Hohlweggasse beträgt ca. 21 m, die durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 39 m. Das Grundstück ist nahezu eben.

2.4. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Kanal, Gas, angeschlossen.

2.5. Flächenwidmung und Bebauung:



Grundstück 1128/5 ist als Wohngebiet gewidmet.

Bebauungsbestimmungen:

Geschlossene Bauweise, Bauklasse IV, Gebäudethöhe 19 m, in den beiden Höfen gärtnerische Ausgestaltung.

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

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND	L
Ländliche Gebiete	
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	Epk
Kleingartengebiete	Ekl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	SwW
landwirtschaftliche Nutzung	SwW_L
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	W_{GV}
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	W_{GF}
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS_{GM}
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GB_{GV}
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GB_{GF}
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GB_{BG}
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GB_F
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IG_{BS}
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IG_{SI}
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO_{Kläranlage}
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO_{LL} SO_{LL/BS}
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	SO_{SI}
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	SO_{Markt}
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	
Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzlينien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	H₁
in einer anderen Ebene	H₂
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	gk
offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE
Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Schutzzonen	
Wohnzonen	
Einkaufszentren	EKZ (... m²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

2.6. Beschreibung des Gebäudes/der Wohnung:

Auf der Liegenschaft EZ 490 wurde laut Bauakt 1906 ein in Massivbauweise ausgeführtes Gebäude errichtet. 2012 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Das Gebäude besteht aus Souterrain, Parterre, Mezzanin, drei Stockwerken und einem zweigeschossig ausgebautem Dachgeschoss. Laut Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. Karl Klug vom 14.08.2012 besteht das Gebäude aus 37 Wohnungen, 8 Werkstätten und einer Garage. Den beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind Kellerräume als Zubehör Wohnungseigentum zugeordnet.

Ein Personenlift ist vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Tramdecken und Satteldach ausgeführt. Die straßenseitige Fassade ist reich gegliedert, die hofseitige Fassade schlicht. Die ursprünglichen Holzkastenfenster wurden straßenseitig durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt, hofseitig sind in der gegenständlichen Wohnung noch die Holzkastenfenster vorhanden. Das Gebäude ist durch ein zentrales Stiegenhaus mit Personenlift erschlossen. Der Straßentrakt ist in geschlossener Bauweise errichtet, rechts und links des Hoftraktes befinden sich Innenhöfe. Die allgemeinen, bei der Befundaufnahme begehbaren Teile befinden sich in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand.

Die gegenständliche Wohnung Top 3 befindet sich im Parterre und verfügt über eine Nutzfläche laut Nutzwertgutachten von 62,73 m².

Sie besteht aus Vorraum, Küche, Bad, WC, Kabinett und zwei Zimmer.

Ein Kellerabteil im Souterrain steht zur Nutzung zur Verfügung (Größe ca. 2,5m²), laut Nutzwertgutachten handelt es sich um im allgemeinen Eigentum verbliebene Flächen.

Vom Vorraum aus sind sämtliche Räume getrennt begehbar.

Die Wohnung wird zentral durch eine Gastherme (im Badezimmer) zentral beheizt. In den Räumen befinden sich Wandradiatoren, im Vorraum eine Fußbodenheizung. Die hofseitigen Fenster von Küche und Kabinett sind Holzkastenfenster, in der Küche ist die Belichtung und Aussicht durch den nachträglich errichteten Lift an der Südseite des Stiegenhauses stark eingeschränkt.

Die Innentüren sind einfache Pressholzblätter mit Stahlzargen, die Eingangstür ist eine zweiflügelige Holztür mit Holzzarge. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut nutzbar. Das Badezimmer wurde nachträglich im Bereich der Küche eingebaut. Dadurch ist die Küche und das Bad sehr klein. Das Kabinett an der Südseite der

Wohnung ist ungünstig konfiguriert (lang und schmal) Die gesamte Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

Eine Überprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

Ausstattung Wohnung Top 3	
Vorraum	<i>Fliesenboden.</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>
	<i>Gegensprechnalage</i>
	<i>Fußbodenheizung</i>
WC	<i>Fliesenboden.</i>
	<i>Wände bis ca. 1,5 m Höhe gefliest.</i>
	<i>Decke gemalt</i>
	<i>WC mit Spülkasten unter Putz</i>
Küche	<i>Fliesenboden</i>
	<i>Spüle mit Armatur</i>
	<i>Herd mit Ceranfeld und Backrohr</i>
	<i>Dunstabzug</i>
	<i>Geschirrspüler</i>
	<i>Kühlschrank</i>
	<i>Unter- und Hängekästen</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>
	<i>Waschmaschine</i>
Bad	<i>Waschtisch mit Aramtur</i>
	<i>Dusche mit Duschkabine</i>
	<i>Wände gefliest bis ca. 180 m</i>
	<i>Gastherme</i>
	<i>Boden gefliest, elektrische Entlüftung</i>
Kabinett	<i>Parkettboden</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>
Zimmer	<i>Parkettboden</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>
Zimmer	<i>Parkettboden</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>

Auszuga aus dem Nutzwertgutachten vom 14.08.2012 von Herrn DI Klug:

BERECHNUNG DER NUTZWERTE

Hohlweggasse 42

Gesch.	Top	Gegenstand	ges.m 2	Z	Begründung	RNW	Einzel NW	Gesamt NW
				A				
S	I	Werkstätte	37,81			0,600	23	23
S	II	Werkstätte	30,96			0,600	19	19
S	III	Werkstätte	18,93			0,600	11	11
S	IV	Werkstätte	25,23			0,600	15	15
S	V	Werkstätte	27,56			0,600	17	17
S	VI	Werkstätte	17,21			0,600	10	10
S	VII	Werkstätte	18,21			0,600	11	11
S	VIII	Werkstätte	19,44			0,600	12	12
P	G	Garage	29,17			0,900	26	26
P	1	Wohnung	28,53			1,000		
				-0,050	Gangküche			
				-0,100	Bad fehlt	0,850	24	24
P	2	Wohnung	42,22			1,000		
				-0,050	Gangküche			
				-0,050	DU in Küche	0,900	38	38
P	3	Wohnung	62,73			1,000		
				-0,025	Küche hofbelichtet	0,975	61	61
P	4	Wohnung	36,18			1,000		
				-0,025	Küche hofbelichtet	0,975	35	35
P	5	Wohnung	29,92			1,000		
				-0,050	Gangküche	0,950	28	28
P	6	Wohnung	29,56			1,000		
				-0,050	Gangküche	0,950	28	28
P	7	Wohnung	26,85			1,000		
				-0,050	Gangküche			
				-0,050	DU in Küche	0,900	24	24
P	8	Wohnung	41,94			1,000		
				-0,050	Gangküche			
				-0,050	Bad in Küche	0,900	38	38
M	9	Wohnung	59,99			1,000	60	60
M	10	Wohnung	45,68			1,000		
				-0,050	Gangküche	0,950	43	43
M	11	Wohnung	66,51			1,000		
				-0,025	Küche hofbelichtet	0,975	65	65
M	12-13	Wohnung	68,16			1,000		
				-0,025	WC in DU	0,975	66	66
M	14	Wohnung	34,77			1,000		

Monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung Vienna Estate für 01/2025 für Wohnung Top 3 an Immo Judith GmbH:



Abs.: ViennaEstate Hausverwaltung GmbH, Janis-Joplin-Promenade 26/ OG 8, 1220 Wien

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH
Franz-Joses-Kai 13/16
1010 Wien
per Mail an office@immo-judith.at

Sachbearbeitung
Reinhard Seidl
01/236 99 98 - 740
seidl@viennaestate.com
Wien, 16.12.2024

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt W156, 1030 Wien , Hohlweggasse 42 / 003
Rechnungsaussteller: WEG 1030 Wien, Hohlweggasse 42

Zahlungsreferenz: **002093760024** **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 209376 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU67476377
Mandatsreferenz: 24876v01
Rechnungsnummer: 156/0106

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am 5. des Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten allgemein	153,06	10,00 %	15,31	168,37
Verwaltungshonorar WEG	35,13	10,00 %	3,51	38,64
Reparaturfond	67,10	0,00 %	0,00	67,10
Gesamtsumme	€ 255,29		€ 18,82	€ 274,11

Unsere Bankverbindung:

WALDVIERTLER SPARKASSE BANK AG
BIC: SPZWAT21XXX
IBAN: AT04 2027 2000 0458 1567
WEG Hohlweggasse 42 ViennaEstate Hausverwaltung GmbH
SEPA Creditor-ID: AT67ZZZ00000010952 Zahlart: Überweisung



Zahlen mit Code

Aktuell monatlich Vorschreibung an Mieter:

Verkehrswert 61/2127 Anteile Wohnung W 3, EZ 490, KG ,01006 Landstraße

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 32



Niko Krnjic
Hohlweggasse 42/3
1030 Wien

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.: 01356 0015 001 2025 2 Ihre Kunden-Nr.: 01356 0015 001
Rechnungsdatum: 14.04.2025
UID-Nr.: ATU74429914
Gültig ab: **01.05.2025** bis auf weiteres
Objekt: Hohlweggasse 42, 1030 Wien
Objekt-Nr.: 1356 Nutzungsart: Wohnung
Bestandseinheit: BE-Nr. 15 / Top-Nr. 3 / Tür-Nr. 3

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Mai bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Niko Krnjic

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Hauptmietzins				10,00 % €	512,87
Betriebskosten				10,00 % €	153,06
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	665,93
Umsatzsteuer 10,00 %				€	66,59
Summe				€	732,52

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT29 2011 1850 7993 3191 bei der Erste Bank AG, BIC GIBAATWW. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 013560015001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Mit freundlichen Grüßen
teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

Laut Hausverwaltung beträgt der Saldo der Rücklage zum 31.12.2024 für die WEG € 50.611,94.

Verkehrswert 61/2127 Anteile Wohnung W 3, EZ 490, KG ,01006 Landstraße

Laut Abrechnung der Hausverwaltung betragen die Zahlungsrückstände per 31.03.2025:

Zur Information: Zahlungsrückstände per 31.03.2025

Top	Name	offener Betrag
IV	Mag. (FH) Marina u. Roland SAMMER	276,57
003	Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH	4.636,84
008	Michael MUTZ	7,84
009	Agnes/Gaspard METZGER	527,94
026	Mag. (FH) Birgit MONDL	224,16
Gesamtsumme:		5.673,35

Siehe dazu Grundbuchauszug C-LFD.Nr. 53

53 auf Anteil B-LNR 84
a 970/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 63/24t)

Diese Zahlungsrückstände werden in der nachfolgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Fertigstellung/Erhaltungszustand:

Das Gebäude ist fertiggestellt. Die allgemeinen Gebäudeteile befinden sich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem dem Alter, der Ausstattung und Nutzung entsprechendem guten Zustand. Eine Überprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

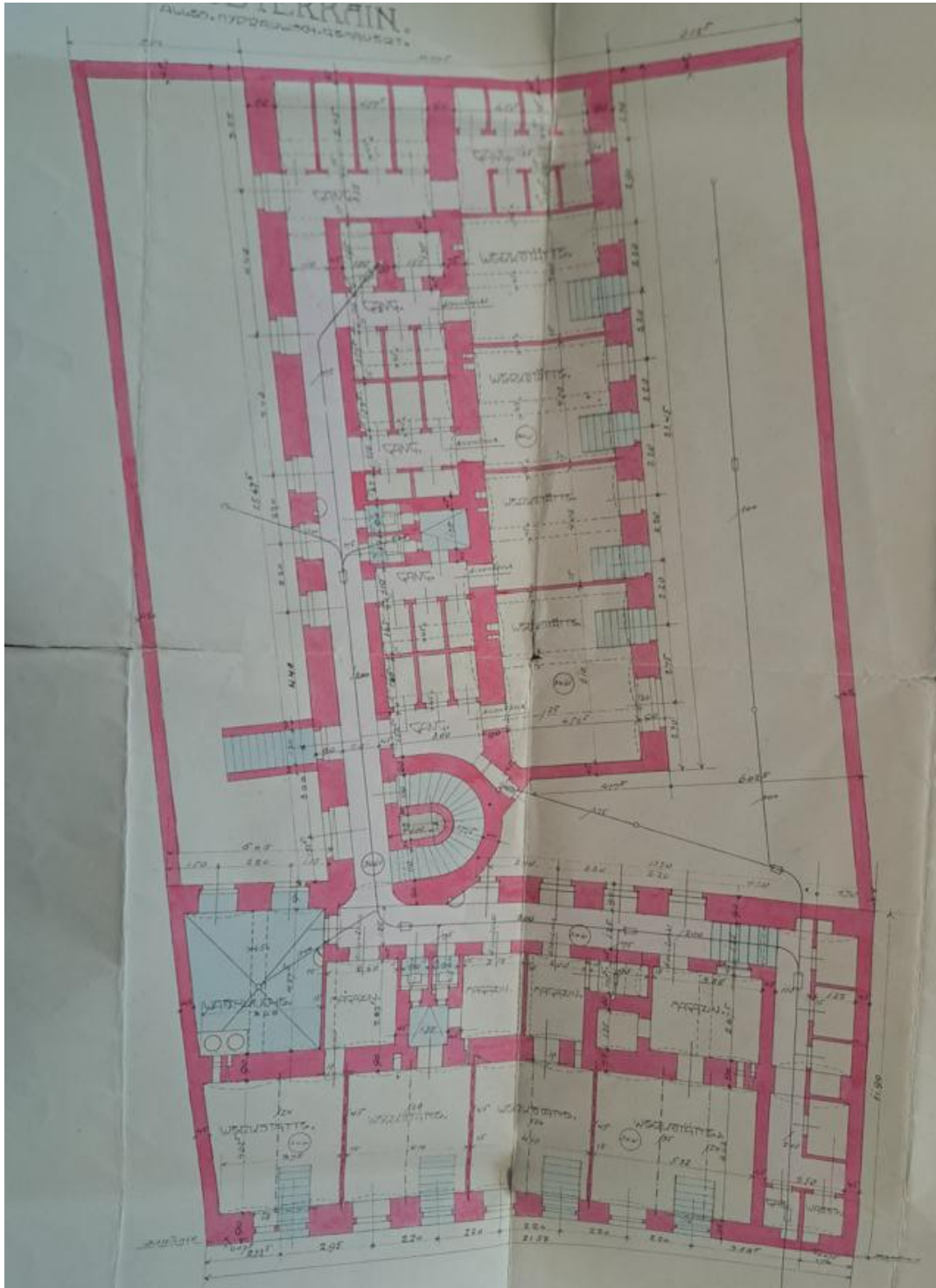
2.7. Flächenaufstellung:

Die Flächenangaben sind den übermittelten Planunterlagen entnommen. Die Summe der Fläche stimmt mit dem Nutzwertgutachten überein.

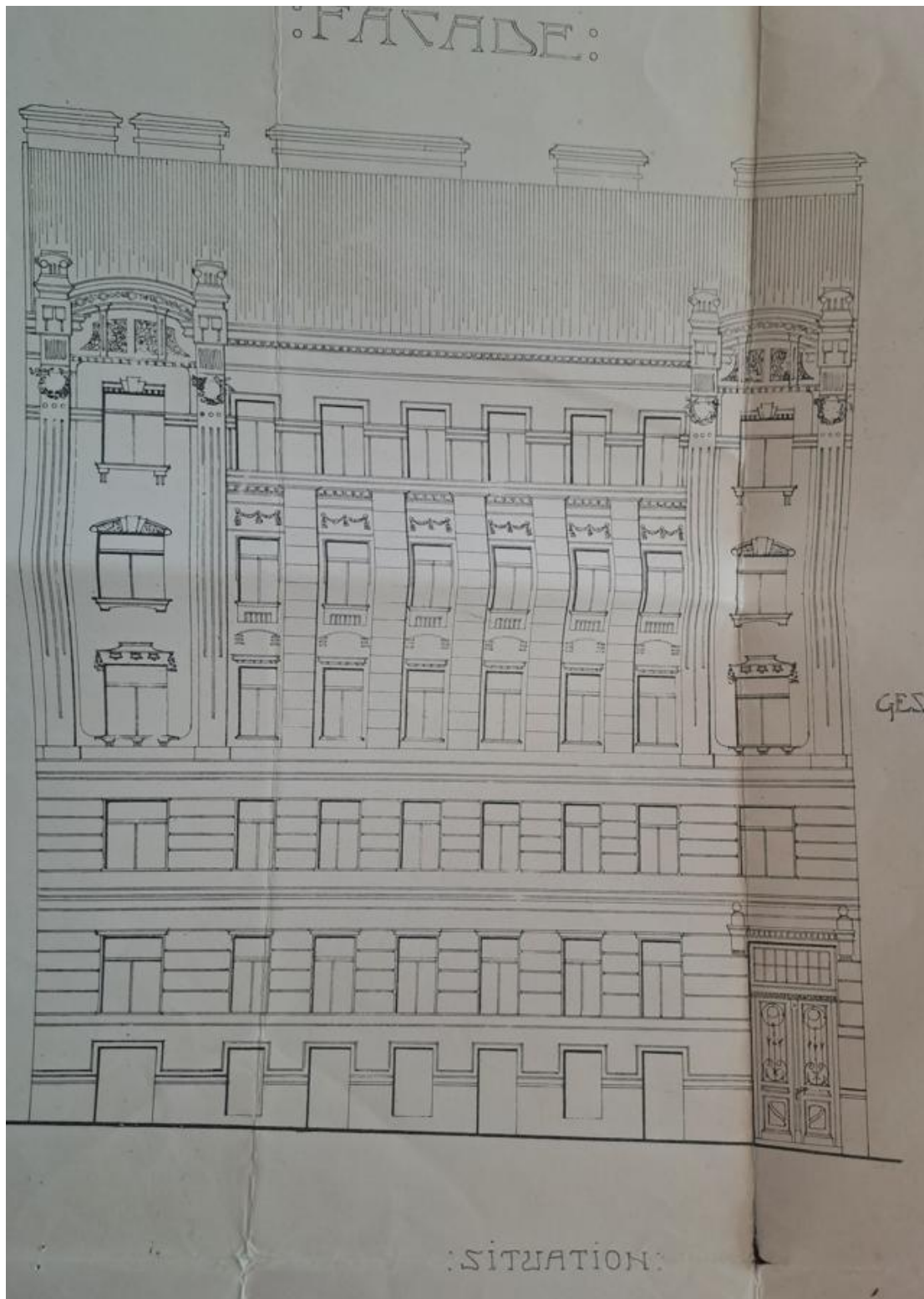
Flächenaufstellung Wohnung Top 3	
Vorraum	4,53 m ²
Küche	4,93 m ²
Bad	2,50 m ²
WC	1,17 m ²
Kabinett	9,12 m ²
Zimmer	20,00 m ²
Zimmer	20,48 m ²
Summe	62,73 m²

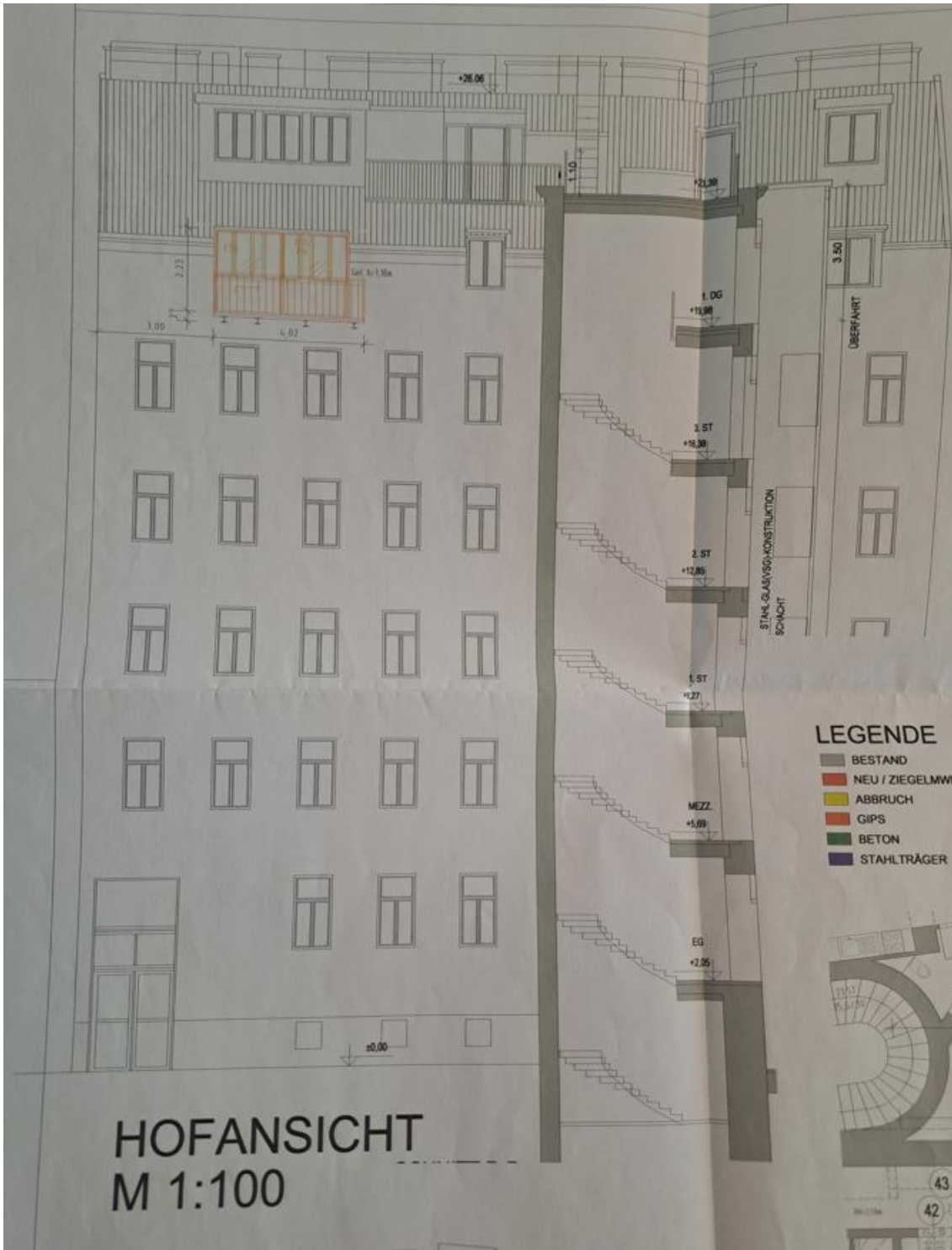
2.8. Gebäudepläne:

Keller/ Souterrain:



Ansichten:

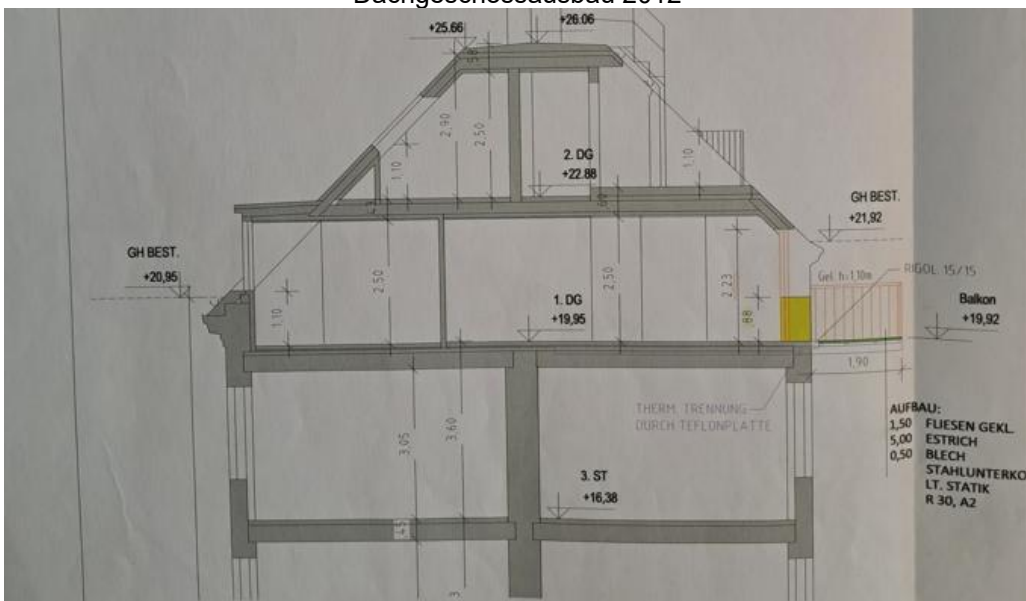




Schnitt:



Dachgeschossausbau 2012



2.9. Fotodokumentation:

Ansicht Hohlweggasse



Hof südseitig



Hof nordseitig



Eingangsbereich



Zugang Parterre



Gang



WC



Wohnung Top 3 Vorraum



Küche



Bad/Gastherme



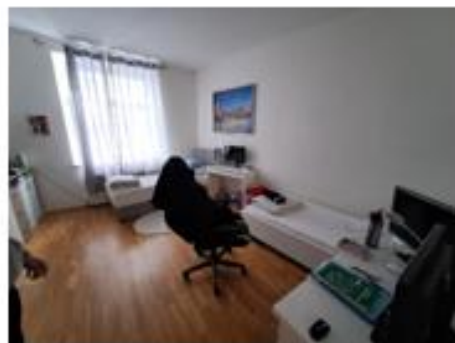
Dusche



Zimmer 1



Zimmer 2





Kabinett



Holzkastenfenster hofseitig



Lift



Gang



Abgang Keller



Keller



Kellerabteil (ca. 2,5m²)



2.10. Kontaminierungen:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es ab 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist ab 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bisher verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Altlasten können weiterhin befragt werden.



2.11. Bestandverträge/Vermietung:

Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Dem SV liegt nachfolgender Mietvertrag vor:

ENERGEIA PROPERTY MANAGEMENT

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Bonoreal Immobilien GmbH
Parkring 12
1010 Wien

als Vermieter, vertreten durch die

ENERGEIA Property Management GmbH
Parkring 12
1010 Wien

und

Herrn **Niko Krnjic**, geb. am 01.10.1966
1030 Wien, Hohlweggasse 42 / 35

in Folge Mieter genannt.

1. Vertragsvoraussetzungen

Der Mietgegenstand ist in einem Gebäude gelegen, das dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtgesetzes in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung unterliegt.

2. Mietgegenstand

2.1. Mietgegenstand, gelegen im Gebäude 1030 Wien, Hohlweggasse 42, ist die Wohnung **Top Nr.: 3** bestehend aus: 3 Zimmer, Küche inkl. Möbel und Geräte, Vorzimmer, Bad, WC.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 62,73 m². Allfällige Abweichungen zwischen der Nutzfläche laut Plan und den Naturmaßen bis maximal +/-5% begründen weder für die Vermieterin noch für den Mieter einen Anspruch auf Abänderung des Mietzinses.

Weiters ist die gegenständliche Wohnung mit den Gegenständen gemäß beiliegender Inventarliste, die einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet, ausgestattet und werden diese Gegenstände ohne gesondertes Entgelt mitvermietet. Sämtliche Gegenstände befinden sich in ordnungsgemäßem und funktionsfähigem Zustand.

2.2. Der Mietgegenstand entspricht der Kategorie A und ist ausgestattet mit Gasetagenheizung, Wasserentnahmestellen, Bad, WC, elektrischen Anlagen, etc. Sämtliche Ausstattungsgegenstände, insbesondere sämtliche Zu- und Ableitungen, wie Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen etc., befinden sich in ordnungsgemäßem und funktionsfähigem Zustand.

Ist die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder die Badegelegenheit nicht zeitgemäß, so hat dies der Mieter dem Vermieter anzuzeigen und ist dieser berechtigt, den Mangel gemäß § 15a Abs 2 MRG nachträglich zu beheben.

3. Nutzung

3.1. Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch Außenflächen oder sonstige Teile des Hauses, des Dachbodens, des Kellers, des Hofes oder des Allgemeinbereichs. Durch die Benützung der der gemeinsamen Nutzung der Bewohner dienenden Anlagen, können keine wie immer gearteten Rechte des Mieters an diesen Flächen abgeleitet werden.

3.2. Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Jede widmungswidrige Verwendung wird ausdrücklich als Kündigungsgrund vereinbart.

3.3. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

L:\Eigentümer\Hohlweggasse 42 WEG\Bestandnehmer\Top 3 Krnjic\WV Top 3 Krnjic, 20121120.doc Seite 1/7

4. Dauer des Mietverhältnisses

- 4.1. Das Mietverhältnis beginnt mit **1. Dezember 2012** und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- 4.2. Beide Vertragsteile verzichten für die ersten 12 Monate der Mietdauer auf die Kündigung des gegenständlichen Mietverhältnisses. Nach Ablauf von 12 Monaten sind die Vertragsteile berechtigt unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende zu kündigen.
- 4.3. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund, insbesondere aus den Gründen des § 1118 ABGB vorzeitig aufzulösen.
- 4.4. Als weitere Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG für den Vermieter werden einvernehmlich festgelegt: widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes.
- 4.5. Der Vermieter kann den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen wenn:
 - a) der Mieter den finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag innerhalb von vier Wochen nach Fälligkeit trotz schriftlicher Mahnung nicht nachkommt,
 - b) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder einem Dritten unbefugt überlässt,
 - c) der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters trotz Abmahnung wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt,
 - d) der Mieter rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält, oder
 - e) über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wurde oder dessen Eröffnung mangels kostendeckendem Vermögen abgewiesen wurde.

5. Mietzins, Betriebskosten, Indexanpassung

- 5.1. Der Bruttomietzins ist monatlich jeweils am Ersten des Monats im Voraus zu entrichten und besteht aus:
 - dem Hauptmietzins von derzeit
Euro **372,40**
 - dem Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit
Euro **127,60**
 - der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, berechnet von allen vorstehenden Mietzinsbestandteilen von derzeit
Euro **50,00**

Der Bruttomietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses **EURO 550,00**.
- 5.2. Dieser Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inklusive Zuschläge und Abstrichen. Als maßgebende Umstände für den inkludierten Lagezuschlag sind vor allem die gute Infrastruktur (Kindergarten Jacquingasse, Musikschule Landstraße, Hauptschule Kölblgasse), beste Verkehrsanbindung (Straßenbahn der Linie O, Bus Linie 13A, S-Bahnhof Rennweg), die zentrale Lage (Nähe zum Südtiroler Platz und Südbahnhof), Freizeiteinrichtungen (Botanischer Garten, Belvedere, Familienbad Schwelzergarten etc.), Einkaufs-/Nahversorgungsmöglichkeiten (Fasangasse mit einer Vielzahl an Läden, Apotheke, Ärzten, Zahnärzten) sowie die Ruhe-/Grünlage in unmittelbarer Nähe (Schwelzergarten) zu nennen. Die Zu- und Abschläge zum Richtwert ergeben sich aus der Lage der Wohnung innerhalb des Objektes und der Ruhelage, des guten Zustandes sowie der hochwertigen Ausstattung der Bestandseinheit, Vorraum, schöner Grundriss der Wohnung, zentral begehbbare Räume, der technischen Ausstattung der Wohnung.
- 5.3. Im Hauptmietzins ist ausdrücklich auch eine angemessene Möbelmiete gem. § 25 MRG in der Höhe von € 0,75/m² für Gegenstände gemäß beiliegender Inventarliste enthalten.
- 5.4. Der vereinbarte Hauptmietzins wird nach dem vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubarbaren monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertgesichert. Basis für die Berechnung ist die für den Monat Oktober 2012 verlaubarte Indexzahl. Die Anpassung an den Index erfolgt einmal jährlich, es wird jeweils der für Oktober des laufenden Jahres verlaubarte Indexwert mit dem Indexwert für Oktober des Vorjahres verglichen und der Mietzins jeweils per Jänner entsprechend angepasst. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubarbar werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index folgt bzw. am meisten entspricht.

- 5.5. Der Vermieter ist berechtigt, Berichtigungen des Hauptmietzinses aufgrund der vorstehenden Vertragsbestimmungen bis zu drei Jahren rückwirkend durchzuführen und die dadurch festgestellten Wertsicherungsdifferenzen einzuheben. Die Einhebung eines noch nicht angehobenen Mietzinses stellt keinen Verzicht der Vermieterin auf diese Anhebung dar, sodass sie auch nachträglich berechtigt ist, rückwirkend den erhöhten Mietzins einzuheben.

6. Betriebskosten

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objektes verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstigen Aufwendungen im Verhältnis der Nutzfläche seines Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Hauses in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften zu tragen. Diese werden monatlich akontiert und entsprechend der Bestimmungen des MRG bis spätestens 30.06. des Folgejahres abgerechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschriften für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmen bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wäre, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Mietzinserrhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.

Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenen Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschriften für die genannten Versicherungen als Betriebskosten zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zustimmt bzw. zugestimmt hat.

7. Zahlungsmodalitäten

Der vereinbarte Mietzins, ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen auf dem Konto der Vermieterin maßgebend ist. Der Mieter hat bei Vertragsabschluss eine Bankeinzugermächtigung zu unterzeichnen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Anwalts- und Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter für Mahnspesen und Verzugszinsen in Höhe von 10% p.a. aufzukommen.

8. Kautions

Es wird von beiden Vertragsparteien einvernehmlich vereinbart, dass bei Vertragsabschluss keine Barkautions zu hinterlegen ist.

9. Kompensationsverzicht

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen gegen den Vermieter, sofern diese nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt sind oder ausdrücklich von der Vermieterin anerkannt sind, mit dem Mietzins und deren Bestandteilen aufzurechnen.

10. Instandhaltung, Schadensbehebung, Pflichten des Mieters

- 10.1. Bei Übergabe wird ein gesondertes Protokoll (Übergabeprotokoll) erstellt, in dem der Zustand des Mietobjektes festgehalten wird. Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tage des Vertragsabschlusses besichtigt. Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

- 10.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Elektrogeräte und Öfen gem. § 8 MRG insoweit auf eigene Kosten zu warten und Instand zu halten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt und dem Vermieter und den anderen Mieter des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Der Mieter verpflichtet sich, zur ordnungsgemäßen und regelmäßigen Wartung der zur Verfügung gestellten Gerätschaften, wie etwa E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Dunstabzug, Abwässer, Geschirrspüler, E-Boiler, Heizanlage (Therme) etc., sowie deren pflegliche Behandlung und zur Einhaltung der Wartungs- u. Reinigungsvorschriften gemäß den übergebenen Gebrauchs- und Bedienungsanleitungen. Weiters verpflichtet sich der Mieter im Falle der Beschädigung bzw. Zerstörung oder Unbrauchbarkeit, welche er selbst verursacht hat, diese Geräte reparieren zu lassen, bzw. einen gleichwertigen Ersatz anzuschaffen. Die Wartungsprotokolle der letzten fünf Jahre sind aufzubewahren und der Vermieterin auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen. Mit Rückstellung sind diese jedenfalls der Vermieterin auszuhändigen, anders diese berechtigt ist, eine Wartung im Namen und auf Kosten des Mieters zu beauftragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Mieter auf seine Kosten zur regelmäßigen Wartung und Servicing der Heizanlage und/oder Warmwasseraufbereitung (Therme) sowie zur periodischen Abgasmessung verpflichtet ist. Seitens der Vermieterin wird garantiert, dass das letzte Service innerhalb der letzten 12 Monate durchgeführt wurde.

- 10.3. Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegen, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei der Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch tauglich war und der Schaden nicht aufgrund groben Verschuldens des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters ergibt sich ausschließlich aus § 3 MRG, somit für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und für die Erhaltung des Mietgegenstandes nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietobjekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt.

Der Mieter erklärt, den Vermieter für zeitweilige Störungen in den Versorgungseinrichtungen (Kaltwasserzufuhr, Strom-, Gas-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, sowie der Aufzugsanlage, Heizungsanlage, etc.) nicht haftbar zu machen.

- 10.4. Das Mietobjekt ist stets pfleglich zu gebrauchen. Im Rahmen der allgemeinen Nebenpflichten eines jeden Vertrages übernimmt der Mieter u.a. folgende Obliegenheiten: Jede Wasserentnahmestelle ist stets dicht zu halten, alle Beschädigungen (gesprungene Fliesen, beschädigte Sesselleisten, defekt und undichte Armaturen und Siphone, klemmende Scharniere, etc.) sind sofort zu beheben, Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln, Filter von Dunstabzugshauben bzw. Lüftungen sind regelmäßig zu reinigen bzw. zu erneuern, Silkconfugen sind jährlich zu erneuern, die Bestandsseinheit ist regelmäßig und ausreichend zu belüften. Der Mieter ist zur Reparatur der Einrichtungen von Bad, und WC auf eigene Kosten verpflichtet und verzichtet ausdrücklich auf den Ersatz derartiger Kosten.
- 10.5. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal, Besucher, etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie Öfen, Rauchabzüge und dgl.
- 10.6. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
- 10.5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen jederzeit zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug darf der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, dass in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des

Bestandsobjektes) aufzukommen hat. Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen, wenn diese notwendig oder zweckmäßig sind.

- 10.6. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bei Kündigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter oder sein Beauftragter nach vorheriger Ankündigung das Recht, die Mieträume mit Interessenten, zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.
- 10.7. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Professionisten so rechtzeitig vorher anzudeuten, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
- 10.8. 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 durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
- 10.9. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu zählt auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt, etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
- 10.10. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen etwaige Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten nach Wahl des Vermieters entweder aufwandersatzlos in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.
- 10.11. Gemäß § 3 EAVG ist der Vermieter verpflichtet beim Verkauf eines Gebäudes oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes dem Mietinteressenten einen Energieausweis vorzulegen und zu übergeben. In Erfüllung dieser Bestimmung hat der Vermieter dem Mieter den Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes für den Mietgegenstand vorgelegt und übergeben.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die im Energieausweis dargelegten Werte lediglich über die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes Auskunft geben und nicht auf einzelne Einheiten innerhalb des Objektes - wie einzelne Wohnungen - übertragbar sind. Die Gesamtenergieeffizienz eines einzelnen Nutzungsobjektes innerhalb eines Gebäudes kann daher von der Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erheblich abweichen. Darüber hinaus nimmt der Mieter ausdrücklich zur Kenntnis, dass aus dem Energieausweis weder für das Gesamtobjekt noch für einzelne Nutzungseinheiten der tatsächliche Energieverbrauch ableitbar ist.
- 10.12. Eine Haustierhaltung bedarf einer gesonderten Erlaubnis. Der Mieter hat jedenfalls dafür Sorge zu tragen, dass den übrigen Mietern daraus kein Nachteil erwächst und hat für jedwede zusätzliche Kosten für Reinigung, Beschädigungen, etc. aufzukommen. Auf das Wiener Tierschutz- und Tierhaltegesetz sowie die geltende Hausordnung wird ausdrücklich verwiesen.
- 10.13. Bei Rückstellung des Mietobjektes an den Vermieter hat der Mieter dafür zu sorgen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Gerätschaften gereinigt sind und sich in ordnungsgemäßen, funktionstüchtigen Zustand befinden. Die dem Mieter bei Bezug des Mietgegenstandes übergebenen Betriebs- u. Wartungsanleitungen sind dem Vermieter zurückzugeben.
Weiters verpflichtet sich der Mieter den Mietgegenstand in gereinigtem und ordnungsgemäßem Zustand zurückzustellen, das heißt insgesamt in einem Zustand zurückzustellen, wie der Mietgegenstand übernommen wurde, sowie für die Vollständigkeit der Inventargegenstände gemäß der Inventarliste zu sorgen hat. Alle nicht mietvertragsgegenständlichen Fahrnisse sind zu räumen.

Der Mieter verpflichtet sich etwaige Veränderungen an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials, des Bodenbelages, etc.) in den ursprünglichen Zustand zurück zu führen und über die normale Abnutzung hinausgehende Gebrauchsspuren, wie etwa stark abgenützter Bodenbelag, auf Putz verlegte Leitungen, Bohrlöcher in Fliesen, etc. auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Bestandseinheit ist samt allen übergebenen und während der Mietdauer duplizierten Schlüssel ohne Anspruch auf Kostenersatz zu übergeben.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietobjektes (inkl. dessen Reinigung) so rechtzeitig wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile, ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche des Vermieters, eine Konventionalstrafe in Höhe der Kaution, falls das Mietobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird

- 10.14. Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung abzuschließen und diese bei Vertragsabschluss in Kopie dem Vermieter auszufolgen.

11. Verbot der Untervermietung und Überlassung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Bestandsobjektes oder von Teilen davon an Dritte ist nicht gestattet.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der Zustimmung des Vermieters.

12. Mitteilungen des Mieters, Zustelladresse

- 12.1. Zusätzliche Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen oder ähnlichem gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- 12.2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie als dem Mieter als zugekommen gelten.
- 12.3. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (einschließlich Fahrräder und Kinderwagen), sowie Gegenständen in den allgemeinen Teilen des Hauses ist nicht gestattet. Motorfahrzeuge jeglicher Art dürfen auch nicht innerhalb der gemieteten Räume sowie Keller, Hof, noch sonstigem Ort des Hauses abgestellt werden.

13. Nebenvereinbarungen, Hausordnung

- 13.1. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene, schriftliche oder mündliche, Vereinbarungen verlieren bei Abschluss dieses Mietvertrages ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen. Dieses Schriftformerfordernis gilt insbesondere für die Vereinbarung vom Schriftformerfordernis abzugehen.
- 13.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der im Hause ausgehängten Hausordnung, die als integrierter Bestandteil dieses Vertrages gilt und verpflichtet sich weiters dafür Sorge zu tragen, dass alle in seinen Haushalt aufgenommenen Personen sowie alle seine Gäste diese Hausordnung ebenfalls einhalten.

14. Gebührenbemessung

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins, einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Mehrwertsteuer jährlich € 6.600,- durchschnittlich beträgt. Für die Verpflichtung zur Thermenwartung werden jährlich € 150,- und für die abzuschließende Haushaltsversicherung € 125,46 veranschlagt.

Es wird festgehalten, dass unbeschadet der Solidarhaftung im Außenverhältnis im Innenverhältnis ausschließlich der Mieter zur Zahlung aller Gebühren und Abgaben etc. verpflichtet ist und die Vermieterin diesbezüglich gänzlich schad- und klaglos hält.

Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter die Vertragsvergebührungskosten zu übergeben.

15. Solidarschuldverhältnis

Sind mehrere Personen Mieter dieses Mietgegenstandes, so haften sie für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietertrag zur ungeteilten Hand.

Erklärungen des Vermieters sind auch dann gültig, wenn sie gegenüber einem der Mitmieter abgegeben wurden.

Mehrere Mieter geben das Mietverhältnis betreffende Erklärungen gemeinsam ab.

16. Kostentragung, Kenntnis des Vertragsinhaltes

- 16.1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter.
- 16.2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und ausführlich erörtert. Die Vertragsteile bestätigen, dass bezüglich aller Vertragsbedingungen Übereinstimmung erzielt wurde.

Wien, am 26.11.2024

 **ENERGEIA PROPERTY
Management GmbH**
Parkring 12
1010 Wien
F +43 1 226 32 123-99
M +43 1 6556 3399
E office@energeia-pm.at
www.energeia-pm.at

Kranjc ulko
Mieter

Partelenvreter:	ENERGEIA Property Management GmbH, 1010 Wien, Parkring 12
Steuer Nr. FAG:	192/2153
Aufschreibungsnummer: selbstberechnete Gebühr:	<u>19/11/2024</u> € 206,26
Datum/Unterschrift:	<u>27.11.2024</u> <u>ulko</u>

Die aktuelle Nettomiete beträgt für Mai 2025 € 512,87, das Mietverhältnis ist unbefristet.

2.12. Einrichtung/Zubehör:

Die Bewertung erfolgt ohne Zubehör.

2.13. Energieausweis:

Dem SV liegt folgender Energieausweis vom 08.05.2024 vor.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUSTRUKTUR

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

APHELION
BAUMANAGEMENT GMBH

BEZEICHNUNG	1030 Wien, Hohlweggasse 42	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Wohnen DG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Hohlweggasse 42	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ, Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	1006
Grundstücksnr.	112B/5	Seehöhe	160,00 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmerenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gelagerten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmesückgewinnung, zu halten.

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

HEB: Der Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudespezifischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hitzenergie.

HEB_{SK}: Der Heizenergiebedarf ist als flächenbezogener Debitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hitzenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Kellerenergiebedarf).

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

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


CO_{2eq}: Gesamter Endenergiebedarf, zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Phänomene (1970 bis 1999) der Zentralregion für Mesopotamien und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Fortsetzung der Vorlesung aktualisiert.


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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2010/18/EU) vom 30. Mai 2010 und des Energieausweis-Vorfage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2019-01 – 2021-12, und es werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



APHELION
BAUMANAGEMENT GMBH


GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	322,4 m ²	Heiztage	253 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	258,0 m ²	Heizgradtage	3.631 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	1.433,5 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	744,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,93 m	mittlerer U-Wert	0,40 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	30,56	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			
		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	72,8 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{ref} =	221,8 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,ref} =	2,21	
Heizwärmebedarf	HWB _{ref} =	72,8 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{ref,sk} =	218,9 kWh/m ² a	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} =	25.939 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 80,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} =	25.939 kWh/a	HWB _{sk} = 80,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	3.295 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{hsk} =	66.626 kWh/a	HEB _{sk} = 206,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			E _{WW,WW} = 1,99
Energieaufwandszahl Raumheizung			E _{WW,RH} = 2,32
Energieaufwandszahl Heizen			E _{WW,H} = 2,28
Haushaltsstrombedarf	Q _{hsk} =	7.344 kWh/a	HHSB _{sk} = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,sk} =	73.969 kWh/a	EEB _{sk} = 229,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,sk} =	86.260 kWh/a	PEB _{sk} = 267,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,nr,sk} =	79.068 kWh/a	PEB _{prim,nr,sk} = 245,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,er,sk} =	7.192 kWh/a	PEB _{prim,er,sk} = 22,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} =	14.534 kg/a	CO _{2,sk} = 45,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{ges,sk} = 2,14
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} =	0 kWh/a	PV _{Export,sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT			
GWR-Zahl		Erstellerin	APHELION Baumanagement GmbH Ing. Thomas Müller
Ausstellungsdatum	08.05.2024		
Gültigkeitsdatum	08.05.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt zum Energieausweis		
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien		Ergebnisse bezogen auf Wien-Landstraße
HWB_{Ref} 80,4 f_{GEE} 2,14		
Ermittlung der Eingabedaten		
Geometrische Daten:	-	
Bauphysikalische Daten:	-	
Haustechnik Daten:	-	
Haustechniksystem		
Raumheizung:	Kombitherme mit Brennstoff Erdgas	
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert	
Lüftung:	Lüftungsart Natürlich	
Berechnungsgrundlagen		
Gegebenheiten aufgrund von Plänen.; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ONORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ONORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ONORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ONORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3		

3. BEWERTUNG:

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert von 61/2127 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W Top 3, der Liegenschaft EZ 490, KG 01006 Landstraße, mit der Grundstücksadresse Hohlweggasse 42, 1030 Wien, ohne Fahrnisse auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigegebenen und eingeholten Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, zum Stichtag

07.Mai 2025

ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltener Feststellungen sowie aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Verfahrenswahl:

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den marktüblich erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann, wie z.B: Repräsentationsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, usw.

Vergleichswertverfahren: der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Bei bebauten

Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis sehr oft nicht durchführbar, da sich die Gebäude meist stark unterscheiden.

Bei bebauten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Quelle: Kranewitter Liegenschaftsbewertung

Verfahren :

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) 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 entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Quelle. Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

Die gegenständliche Wohnung ist seit 01.12.2012 unbefristet vermietet und wurde in Ertragserzielungsabsicht angekauft. Die Wertermittlung erfolgt daher im Ertragswertverfahren.

Zunächst wird im Vergleichswertverfahren der Bodenwert ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 5 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

§ 4 Abs. 1 LBG: *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.*

Abs. 2: 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.

Abs. 3: 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.

§ 10 Abs. 1 LBG: Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Ermittlung des Bodenwertes im indirekten Vergleichswertverfahren

Im ersten Schritt wird der Bodenwert anhand des Grundkostenanteils für vermietbare Flächen ermittelt:

Der Grundkostenanteil wird im Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG ermittelt. Abweichende Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Vergleichswert wird mit den Researchdaten der fertigenden Sachverständigen und aktuellen Maklerangeboten, sowie dem offiziellen Lagezuschlag der MA 25 abgeglichen. Der Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche beträgt laut internen Vergleichsdaten für diese Lage wie folgt:

Der marktkonforme Grundkostenanteil beträgt zwischen 950,-€/m² und 1.050,-€/m². Für die gegenständliche Lage ist ein Wert von € 1.000,- anzusetzen.

Für die Ermittlung des Grundkostenanteils wird die Nutzfläche der Wohnung ohne Kellerabteil (allgemeine Fläche) herangezogen.

Es ergibt sich nachfolgender Grundkostenanteil:

Bodenwert:	Grundkostenanteil	Fläche Wohnung
	1 000,00 €/m ²	62,73 m ²
Bodenwert/Grundkostenanteil		62 730,00 €

Anschließend wird das Ertragswertverfahren angewendet.

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) 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).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist die auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) 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 entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

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.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Kapitalisierungszinsfuß.

Aus dem Jahresrohertrag werden zur Ermittlung des Jahresreinertrages die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Nicht umlagefähigen Verwaltungskosten

Nicht umlagefähigen Betriebskosten

Instandhaltungskosten

Mietausfallswagnis

Nicht umlagefähigen Verwaltungskosten

Hierbei handelt es sich um Kosten der Verwaltung der Liegenschaft, welche nicht auf die Mieter überwält werden können bzw. nicht überwält werden, wie beispielsweise die Erstellung des Jahresabschlusses. In der gegenständlichen Bewertung erfolgt die Verwaltung durch die Vermieterin.

Nicht umlagefähigen Betriebskosten

Im gegenständlichen Fall sind die Betriebskosten zur Gänze vom Mieter zu tragen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind jene Kosten, welche durch die Reparatur oder Sanierung von Schäden durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüsse entstehen und eine dauerhafte Nutzung des Objektes für die Restnutzungsdauer zur Ertragserzielung sicherstellen. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden als Verhältniszahl zum Jahresrohertrag entsprechend der Erfahrung des fertigen Sachverständigen dargestellt.

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis berücksichtigt das Risiko einer Ertragsminderung durch Leerstehungen und Uneinbringlichkeit von Miete und Pacht. Dieses wird durch die Objektdaten, Konfiguration, Nutzbarkeit, Größe, etc. beeinflusst.

Kapitalisierungszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt jene Rendite, den Anleger oder Investoren für das Eingesetzte Kapital erwarten. Diese Erwartung kann nur Stichtagsbezogen abgebildet werden.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der

Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist.

Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Kapitalisierungszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Kapitalisierungszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Unter angemessener Berücksichtigung der Verwendungsfähigkeit der Liegenschaft wird ein entsprechender Zinssatz (siehe Bewertung) in Ansatz gebracht.

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

Für die gegenständliche Liegenschaft ist ein Kapitalisierungszinssatz von 2,5% anzusetzen.

Anmerkung zur Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die übliche zu erwartende Zeitspanne der Nutzung eines Gebäudes von dessen Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer. Diese ist abhängig von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart und der technischen Entwicklung und daraus resultierender Änderungen für Gebäude vergleichbarer Nutzung. Vorausgesetzt sind ein ordnungsgemäßer Gebrauch und eine laufende Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Für das gegenständliche Gebäude ist unter Berücksichtigung der Ausstattung und Ausführung und dem Baujahr eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren anzunehmen.

Anmerkung zur Miete:

Der aktuelle Mietvertrag ist unbefristet. Der aktuelle Hauptmietzins netto beträgt laut übergebener Unterlagen ab 01.05.2025 € 512,87. Dieser aktuelle Nettohauptmietzins entspricht nahezu exakt dem Richtwertzins. Unter Berücksichtigung aller Zu- und Abschläge vom Richtwert (aktuell € 6,67 für Wien) beträgt dieser ca. 8,10 €/m² bei unbefristeten Mietverhältnissen.

Die Höhe der aktuellen monatlichen Nettomiete jährlich also € 6154,44 €.

Für die Reparaturrücklage werden aktuell laut Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2025 monatlich € 67,10 vorgeschrieben, also € 805,20 jährlich.

Das Mietausfallsrisiko wird marktkonform mit 3% angenommen.

Ertragswertermittlung:

Nettomiete	monatlich	512,87 €	6 154,44 €
Jahresrohertrag			6 154,44 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten:		Rep-Rücklage	
Instandhaltungskosten	monatlich	67,10	-805,20 €
Mietausfallwagnis		-3%	-184,63 €
Summe Bewirtschaftungskosten			-989,83 €
Jahresreinertrag			5 164,61 €
Abzüglich Verzinsung Bodenwert			
	Kapitalisierungszinssatz	2,500%	
	Bodenwert	62 730,00 €	
	Bodenwertverzinsung		-1 568,25 €
Reinertrag Gebäude			3 596,36 €
	Kapitalisierungszinssatz	2,500%	
	Restnutzungsdauer	40	
	Vervielfältiger	25,1027751	
Gebäude Zwischenwert			90 278,54 €
Zuzüglich Bodenwert			62 730,00 €
Ertragswert			153 008,54 €
Ertragswert gerundet			153 000,00 €

Der ermittelte Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

3.1. Verkehrswert:

Der ermittelte Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

Der Verkehrswert von 61/2127 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W Top 3, der Liegenschaft EZ 490, KG 01006 Landstraße, mit der Grundstücksadresse Hohlweggasse 42, 1030 Wien, beträgt lastenfrei zum Stichtag 07.05.2025, gerundet

€ 153.000,-

